

Dohoda o poskytovaní služieb

uzavretá podľa § 269 odsek 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v
znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“)

(ďalej len „Dohoda“)

medzi stranami:

Obchodné meno: Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
Sídlo: Drieňová 24, 826 03 Bratislava
IČO: 00699063
IČ DPH: 2020831252
Kontaktné údaje:

Zastúpená/osoba oprávnená konať: Mgr. Juraj Beňa, LL.M.
(ďalej len „PMÚ SR“)

a

COLLIERS:
Obchodné meno: Colliers International, spol. s.r.o.
Sídlo: Twin City Tower, Mlynské nivy 10,
821 09 Bratislava
DIČ: SK2021725794
Kontaktné údaje:
IČO 36 618 322
Zastúpená/osoba oprávnená konať: Richard Urvay, konateľ
(ďalej len „Colliers“)

(ďalej spolu ako „strany dohody“)

Článok I. PREAMBULA

1.1. Colliers poskytuje služby realitnej agentúry a konzultačné služby jednotlivcom a spoločnostiam pri vyhľadávaní nehnuteľností v Bratislave, resp. na Slovensku a na základe toho ponúkol PMÚ SR bezodplatné poradenské služby uvedené v tejto Dohode.

1.2. PMÚ SR sa na základe tejto Dohody rozhodol využívať bezodplatné poradenské služby ponúknuté zo strany Colliers.

Článok II. PREDMET DOHODY

Predmetom tejto Dohody je záväzok Colliers identifikovať vhodné potenciálne priestory na prenájom pre PMÚ SR, ktoré budú v súlade so zadaním a požiadavkami PMÚ SR. Cieľom poskytovania bezodplatných služieb je zabezpečiť pre PMÚ SR za čo najatraktívnejších a najvýhodnejších podmienok, vyhovujúce kancelárske priestory v Bratislave, zodpovedajúce požiadavkám PMÚ SR, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Dohody.

Bezodplatné poradenské služby poskytované PMÚ SR zo strany Colliers na základe tejto Dohody zahŕňajú:

2.1. Komplexný prieskum trhu nehnuteľností zodpovedajúci požiadavkám PMÚ SR podľa prílohy č.1.

2.2. Vypracovanie správy, ktorej obsahom bude prehľad dostupných vhodných priestorov, vrátane údajov o celkovej výmere podlahovej plochy, celkovej výške nájomného a výške všetkých poplatkov za služby spojené s prenájom priestorov, podmienkach nájmu, časovej dostupnosti priestorov, technických detailoch, infraštruktúre v okolí priestorov (najmä informácie o doprave, priestoroch na stravovanie atď.), špecifikácia budovy a akékoľvek ďalšie dodatočné informácie o každom priestore vhodnom na prenájom v súlade s požiadavkami PMÚ SR.

2.3. Vypracovanie a odovzdanie zoznamu všetkých priestorov, ktoré spĺňajú požiadavky PMÚ SR uvedené v prílohe č.1 tejto Dohody.

2.4. Poskytovanie informácií, vrátane odporúčaní s ohľadom na geografické a stavebné preferencie PMÚ SR.

2.5. Poskytnutie poradenstva a informácií PMÚ SR pri porovnávaní jednotlivých priestorov.

- 2.6. Poskytnutí úvodného prehľadu trhu, ako aj podstatu a nedostatky individuálnych možností ktorého súčasťou sú finančné odhady a trhové parametre jednotlivých nájomných možností.
- 2.7. Vyhodnotenie a definovanie požiadaviek PMÚ SR, ktoré sú kľúčové pre fungovanie jeho činností.
- 2.8. Vytvorenie projektu relokácie PMÚ SR, ktorý bude zahŕňať finančné a nefinančné požiadavky PMÚ SR , vyžiada si odpovede od jednotlivých majiteľov vybraných nehnuteľností formou RFI (Request for Information) a tieto vyhodnotí.
- 2.9. Vyhodnotenie vplyvov lokality a ostatných nefinančných kritérií.
- 2.10. Vytvorenie odporúčanej stratégie a biznis štúdie na základe preferencií PMÚ SR a v spolupráci s PMÚ SR vytvorenie užšieho výberu nehnuteľností spĺňajúcich požadované kritériá zabezpečenie obhliadok vybraných nehnuteľností počas trvania tejto Dohody.
- 2.11. Prípravu porovnávacej správy pre vybrané budovy.
- 2.12. Prípravu detailnej finančnej analýzy pre každú vybranú budovu.
- 2.13. Zabezpečenie stretnutí s vybranými prenajímateľmi.
- 2.14. Colliers v spolupráci s PMÚ SR navrhne taktiku pri vyjednávaní s potencionálnymi prenajímateľmi priestorov pre PMÚ SR a poučí ho o možných priebehoch a vývinoch vyjednávaní.
- 2.15. Colliers zhrnie, zreviduje, prejedná nasledovné dokumenty: Letter of intent / Heads of Terms / Memorandum of Understanding, vychádzajúce z obchodných podmienok a okolností pre navrhnutý nájom, ak o to PMÚ SR požiada.

Článok III.

POVINNOSTI A PRÁVA COLLIERS

- 3.1. Colliers je povinný konať v najlepšej viere voči PMÚ SR, bude sa držať inštrukcií PMÚ SR pri komunikácii s vybranými prenajímateľmi a inými zúčastnenými stranami.
- 3.2. Colliers je povinný vykonávať predmet tejto Dohody s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3.3. Colliers je povinný poskytnúť PMÚ SR všetku potrebnú súčinnosť, a to vždy v stanovených lehotách a bez zbytočného odkladu.
- 3.4. Colliers je povinný znášať všetky a akékoľvek priame, nepriame a súvisiace náklady, ktoré mu vzniknú pri zabezpečovaní služieb uvedených v tejto Dohode.
- 3.5. Colliers je povinný dohodnúť a zabezpečiť stretnutia s prenajímateľmi priestorov, ktorých určí PMÚ SR.

3.6. Colliers je povinný poskytovať PMÚ SR pravdivé a aktuálne informácie o všetkých skutočnostiach, ktoré sú predmetom tejto Dohody.

3.7. Colliers vynaloží úsilie a pokúsi sa o zabezpečenie najlepších nájomných podmienok a okolností pri jednaní o nájomných podmienkach, identifikuje všetky možnosti znevýhodnenia PMÚ SR, ktoré pramenia z existujúcich nájomných dohôd, ktoré budú ukončené a zahŕňajúce, ale nie limitované jednaním o bezplatnom prechodnom období, kompenzáciou pokút, zníženej ceny za dodatočné položky, podnájmu alebo prebratia existujúcich priestorov a podobne.

3.8. Colliers je povinný pri poskytovaní služieb podľa tejto Dohody dbať o dobré meno PMÚ SR a chrániť ho pred poškodením.

Článok IV.

POVINNOSTI A PRÁVA PMÚ SR

4.1. Táto Dohoda sa uzatvára ako nevýhradná (neexkluzívna). PMÚ SR vyhlasuje, že sa primárne spolieha na služby poskytované spoločnosťou Colliers podľa tejto Dohody, avšak nie je povinný akceptovať ponuku priestorov nájdených spoločnosťou Colliers. PMÚ SR si taktiež vyhradzuje právo uzavrieť nájomnú alebo inú zmluvu aj s iným prenajímateľom, ako s tým, ktorého v rámci plnenia predmetu tejto Dohody vyhľadal Colliers, a to aj bez jeho súhlasu.

4.2. PMÚ SR si vyhradzuje právo na samostatné vyhľadávanie vhodných priestorov, ako aj komunikáciu a jednanie s prenajímateľmi týchto priestorov, za účelom zabezpečenia si vhodných nájomných priestorov zo strany štátnych rozpočtových a príspevkových organizácií alebo spoločností vo vlastníctve Slovenskej republiky.

4.3. PMÚ SR je povinný poskytnúť Colliers všetku potrebnú súčinnosť, a to vždy v primeraných lehotách.

4.4. PMÚ SR bude informovať Colliers o uzavretí nájomnej zmluvy s prenajímateľom, ktorého si sám vyberie.

4.5. PMÚ si vyhradzuje právo sa zúčastňovať prostredníctvom poverených osôb všetkých stretnutí s prenajímateľmi budov.

Článok V.

ODMENA

5.1. Strany dohody sa dohodli, že všetky služby uvedené v bode 1. Dohody sú poskytované PMÚ SR zo strany Colliers bezodplatne.

Článok VI.

KONFLIKT ZÁUJMOV

Colliers zaručuje, že všetci jeho zamestnanci budú konať v dobrej viere, aby sa vyhli konfliktu záujmov ohľadom akejkoľvek činnosti týkajúcej sa tejto Dohody. Zamestnanci Colliers budú konať na základe a v súlade štandardov RICS. Pred ukončením tejto Dohody budú všetky záväzné body tejto Dohody dodržiavané.

Článok VII.

TRVANIE A UKONČENIE DOHODY

7.1. Táto Dohoda sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31.12.2024.

7.2. Táto Dohoda sa skončí:

7.2.1. Nasledujúci deň po zaslaní oznámenia o tom, že PMÚ SR uzavrel nájomnú zmluvu s budúcim prenajímateľom,

7.2.2. uplynutím doby jej trvania podľa bodu 6.1 alebo,

7.2.3. vypovedaním tejto Dohody ktoroukoľvek zo strán dohody, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po odoslaní písomného oznámenia druhej strane dohody.

7.3. Strany dohody sa dohodli, že výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

Článok VIII.

MLČANLIVOSŤ

8.1. Colliers sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s plnením predmetu tejto Dohody s výnimkou situácií, ak ide o zákonnú povinnosť voči orgánom verejnej moci. Táto povinnosť trvá aj po skončení účinnosti tejto Dohody.

8.2. Colliers je povinný zabezpečiť zachovávanie mlčanlivosti podľa bodu 7.1 tohto článku Dohody zamestnancami alebo ďalšími osobami, ktoré sa na strane Colliers budú podieľať na plnení predmetu Dohody podľa tejto Dohody.

Článok IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto Dohody je možné vykonať len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma stranami dohody.

9.2. Vzťahy zmluvných strán založené touto Dohodou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

9.3. Táto Dohoda má jednu prílohu, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

9.4. Strany dohody sa dohodli, že akákoľvek písomná komunikácia súvisiaca s touto Dohodou bude prebiehať medzi stranami dohody buď osobne alebo doporučeným listom, či inou formou registrovaného poštového styku na adresu uvedenú v tejto Dohode alebo elektronicky prostredníctvom elektronickej schránky alebo e-mailom, ktorý je uvedený v tejto Dohode.

9.5. Komunikácia odoslaná elektronickou poštou (e-mailom) sa považuje za doručenie druhý pracovný deň po dni odoslania, ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia.

9.6. Komunikácia prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle zákona o e-Governmente (zákon č. 305/2013 Z. z.) sa považuje za doručenie tretí pracovný deň po dni uloženia, aj keď sa o tom adresát nedozvie.

9.7. Strany dohody sa dohodli, že pri preukazovaní listinného doručenia bude stačiť preukázať, že doručenie bolo uskutočnené, teda že obálka obsahujúca oznámenie alebo dokument bola riadne adresovaná a odovzdaná pošte ako vopred platená doporučená poštová zásielka. Listinná zásielka sa považuje za doručenie na piaty pracovný deň po dni jej odoslania.

9.8. Každá zo strán dohody sa zaväzuje bezodkladne oznámiť druhej strane dohody akúkoľvek zmenu svojich kontaktných údajov uvedených v tejto Dohode.

9.9. Strany dohody sa dohodli, že bežná komunikácia v súvislosti s touto Dohodou sa bude uskutočňovať prostredníctvom kontaktných osôb, ktoré si strany dohody určia po podpise Dohody. Zmenu kontaktnej osoby je strana Dohody povinná bezodkladne oznámiť druhej strane Dohody, prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailu).

9.10. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma stranami dohody a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

9.11. Táto Dohoda je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, každá strana dohody dostane dve vyhotovenia.

9.12. Strany dohody vyhlasujú, že túto Dohodu uzavreli slobode a vážne, neuzatvorili ju v tiesni ani za nenápadne nevýhodných podmienok, Dohodu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa 28. 9. 2023

V Bratislave, dňa 27. 9. 2023

Mgr. Juraj Beňa, LL.M., predseda

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky

Richard Urvay, konateľ

Colliers International, spol. s r.o

Príloha č. 1 – bližšia technická špecifikácia požadovaných priestorov

Protimonopolný úrad SR

požiadavky na priestory	
Budova	Priestory musia byť fyzicky a fakticky oddelené od ostatných priestorov Budovy
	Kapacita kancelárií spolu pre 100 zamestnancov (maximálne 2 zamestnanci v jednej kanc.) + priestory pre vytvorenie zasadacích miestností
	Budova sa musí nachádzať na území katastra hlavného mesta Bratislava
	Dodatočné parkovacie možnosti s priamym prístupom k Budove alebo v jej blízkosti
	Úložisko bicyklov vrátane zázemia pre cyklistov so sprchami a odkladacími priestormi
	Recepcia a SBS - časovo neobmedzený vstup do budovy
	Skladové, archívne, knižničné a reprografické priestory v Priestoroch s nosnosťou podlahy viac ako 500 kg/ 1 m ² vo výmere viac ako 150 m ²
	Priečky pre chránené priestory a dátové centrum v prevedení: bezpečnostná trieda BT3 STN EN 1627, požiarne odolnosť EI90
	Svetlá výška Kancelárskych priestorov 3 m
	Bezbariérový prístup do Priestorov v užívaní Podnájomcu
	Ovládacie prvky zdvíhacích zariadení vybavené písmom pre nevidiace a slabozraké osoby
	Intenzita osvetlenia (300lx)
Kancelárske priestory	Kancelárske priestory s možnosťou prirodzeného vetrania prostredníctvom otváracích okien alebo otváracích resp. sklápacích klapiek
	Centrálna vzduchotechnika, t. j. nútené vetranie, kúrenie a chladenie všetkých Priestorov s možnosťou jej regulácie pre každý samostatný priestor samostatne. Systém kúrenia a chladenia s prepojením na meranie a reguláciu
	Zdvojená podlaha Kancelárskych priestorov
	Podhl'ad Kancelárskych priestorov
	Štruktúrovaná kabeláž s podlahovými dátovými zásuvkami v minimálnom počte 2 ks/ 1 zamestnanec

	Intenzita osvetlenia (500lx)
	Možnosť zatienenia okenných otvorov kancelárskych priestorov interiérovými alebo medziokennými žalúziami
Sociálne zariadenie	Sociálne zariadenie v zmysle hygienických noriem a predpisov
	Sociálne zariadenia v Priestoroch musia byť kompletne vybavené sanitou a doplnkovým vybavením, t. j. zásobníkmi na spotrebný materiál (WC papier, WC kefa s držiakom, toaletné mydlo tekuté resp. penové, papierové utierky na ruky, odpadkové koše), zrkadlá, vešiaky vo WC
	Minimálne 1 bezbariérové sociálne zariadenie v Priestoroch
Kuchynka	Kuchynky musia byť vybavené umývacím drezom s batériou + umývačka riadu, mikrovlnná rúra a chladnička, priestor na konzumáciu
Služby	Dodávka elektrickej energie prenajatého priestoru v budove
	Dodávka tepelnej energie pre prenajatý priestor
	Vodné a stočné, vrátane odvodu kanalizácie a zrážkovej povrchovej vody
	možnosť podružného odpočtu energií (voda, električka, chladenie, kúrenie..)
	upratovacie služby v cene nájmu a zabezpečenie zimnej údržby v cene nájmu
	Odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu vrátane zabezpečenia separácie odpadu
	Zabezpečenie upratovacích služieb, vrátane vlastných priestorov
Vybavenie kancelárskych priestorov	Koberiec alebo PVC
Dátové centrum 1:	
Všeobecne	samostatná, uzamykateľná miestnosť bez prístupu cudzích osôb, vyčistená, so žalúziami na oknách, prípadne s termoizolačnými fóliami, do ktorej bude stiahnutá všetka štruktúrovaná kabeláž, s možnosťou zapojenia do rackov
Podlaha dátového centra 1	zdvojená podlaha (nosnosť trieda 5A (bodové zaťaženie SkN); Požiarna odolnosť podlahy trieda A2(F30); neprašný náter, odolný voči vode, olejom, PHM, posypovým soliam, rozpúšťadlám
	antistatická
	minimálna výška 750 mm
Vstupné dvere do dátového centra 1:	minimálna šírka 90 cm
	bezpečnostné, protipožiarne

Napájanie dátového centra 1	napájanie dvomi aktívnymi samostatnými (Dva nezávislé zdroje napájania) vetvami (vetva A, vetva B) prostredníctvom prípojnícového systému
	rozvody NN elektrických kabelážnych systémov
	napäťová sústava: 3+N/PE, TN-C-5, AC/400/230 V, 50 Hz, In: 1000 A, IP 55
	záložný zdroj napätia, napr. možnosť napojenia na centrálny diesel agregát
Konektivita dátového centra 1:	optické a metalické dátové prepojenia do serverovej miestnosti, optické a metalické prepoje budovy na verejné a dátové telekomunikačné siete
	Funkčná štruktúrovaná kabeláž s meracím protokolom minimálne kategórie 5e na všetkých nájomcom prenajímaných poschodiach s ukončením v dátovom centre 1
	Internet 150 M / 300 M
	MPLS
Vzduchotechnika dátového centra 1	teplota 22 °C ± 2 °C
	relatívna vlhkosť 40-60%
	redundancia n+ 1
	chladiaci výkon min 10 kW
Poplachový, prístupový systém dátového centra 1	Elektronický zabezpečovací systém (ústredňa Integra 24 alebo ekvivalentné riešenie obsahujúce akumulátor, LCD klávesnica + integrovaná čítačka, aplikácia pre smartphone, drôtové detektory pre zabezpečenie (PIR + magnetický kontakt); drôtové stavové detektory (teplota, voda, dym), LAN a GPRS modul pre komunikáciu smerom von a pre komunikáciu smerom dnu prostredníctvom aplikácie)
	hasiace prístroje
	systém kontroly vstupov
Dalšie vybavenie dátového centra 1	Regálová konštrukcia
Dátové centrum 2:	
Všeobecne	samostatná, uzamykateľná miestnosť bez prístupu cudzích osôb, vyčistená, so žalúziami na oknách, prípadne s termoizolačnými fóliami
Podlaha dátového centra 2	zdvojená podlaha (nosnosť trieda 5A (bodové zaťaženie SkN); Požiarna odolnosť podlahy trieda A2(F30); neprašný náter, odolný voči vode, olejom, PHM, posypovým soliam, rozpúšťadlám
	antistatická
	minimálna výška 750 mm

Vstupné dvere do dátového centra 2:	minimálna šírka 90 cm
	bezpečnostné, protipožiadné
Vzduchotechnika dátového centra 2	teplota 22 °C ± 2 °C
	relatívna vlhkosť 40-60%
	chladiaci výkon min 5 kW
Poplachový, prístupový systém dátového centra 2	Elektronický zabezpečovací systém (ústredňa Integra 24 alebo ekvivalentné riešenie obsahujúce akumulátor, LCD klávesnica + integrovaná čítačka, aplikácia pre smartphone, drôtové detektory pre zabezpečenie (PIR + magnetický kontakt); drôtové stavové detektory (teplota, voda, dym), LAN a GPRS modul pre komunikáciu smerom von a pre komunikáciu smerom dnu prostredníctvom aplikácie)
	hasiace prístroje
	systém kontroly vstupov
Ďalšie vybavenie dátového centra 2	Regálová konštrukcia

*Prenajímateľ musí súhlasiť s umiestnením loga a vlaky (SR, EÚ) na vonkajšej fasáde budc