
ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
pre Lakeside Park - 1. etapa

medzi

Lakeside Office 1, a. s.

(ďalej len "Prenajímateľ")

a

Technická inšpekcia, a.s.

(ďalej len "Nájomca")

OBSAH

1	PREHĽAD USTANOVENÍ	5
	Prehľad ustanovení	5
2	ÚČEL A VÝKLAD POJMOV	10
	Úplná Zmluva	10
3	PREDMET ZMLUVY	11
	Nájom Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov	11
	Štandardy vymerania	11
	Spoločné priestory	11
	Deň odovzdania/prevzatia	11
	Zábezpeka	12
4	PLATBY	13
	Platby spojené s Nájomom	13
	Všeobecné platobné ustanovenia	13
	Energie	14
5	SLUŽBY A PREVÁDZKA BUDOVY	17
	Služby v Priestoroch a Budove	17
	Kontrola Budovy	17
	Prerušenie služieb	17
6	UŽÍVANIE, PRÍSTUP K PRIESTOROM A PREVÁDZKOVANIE PRIESTOROV	18
	Užívanie	18
	Vylúčenie záruky na užívanie	18
	Prístup do Priestorov	18
	Nepretržitá prevádzka	18
7	POISTENIE A ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU	19
	Poistenie Prenajímateľa	19
	Poistenie Nájomcu	20
8	ČLÁNOK 8: POVINNOSTI NÁJOMCU	21
	Údržba a opravy	21
	Vlastné práce a úpravy Nájomcu	21
	Vlastníctvo Vylepšení	22

Povinnosti voči iným nájomcom a užívateľom Budovy	22
Všeobecné odškodnenie Prenajímateľa	22
9 POŠKODENIE A ZNIČENIE	23
Poškodenie / zničenie Priestorov	23
Čiastočné zničenie Budovy	24
Rekonštrukcia Priestorov alebo Budovy	24
Majetok Nájomcu	24
Nedbanlivosť Nájomcu	24
10 PRÁVO VSTUPU PRENAJÍMATEĽA	25
Vstup Prenajímateľa.....	25
Prezentácia Priestorov tretím stranám	26
11 POSTÚPENIE ALEBO PODNÁJOM.....	26
Postúpenie alebo podnájom	26
12 EXISTUJÚCE ŤARCHY A VYHLÁSENIE O STAVE PLNENIA ZMLUVY	27
Existujúce ťarchy.....	27
Vyhlásenie o stave plnenia Zmluvy.....	28
13 NEPLNENIE ZMLUVY A SANKCIE.....	28
Neplnenie Zmluvy	28
14 RÔZNE.....	29
Pravidlá a Predpisy	29
Ukončenie Nájomu	29
Oddeliteľnosť.....	33
Vylúčenie vzdania sa práv	33
Oznámenia.....	33
Rozhodujúce právo a urovnanie sporov	34
Jazyk	34
Prílohy	34
Účinnosť.....	35

PRÍLOHY:

Príloha "A"	Definície
Príloha "B"	Popis Pozemku a Budovy, Špecifikácia Priestorov
Príloha "C"	Plán Priestorov (Priestorový plán)
Príloha "D"	Predpisy a nariadenia
Príloha "E"	Štandardné služby Prenajímateľa
Príloha "F"	Plán Skladu

Táto Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“ alebo „**Nájom**“) sa uzatvára medzi:

MEDZI:

Lakeside Office 1, a. s., so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 889 063, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3349/B (ďalej len „**Prenajímateľ**“);

a

Technická inšpekcia, a.s., so sídlom Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava, IČO: 36 653 004, IČ DPH: SK2022210608, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 3919/B (ďalej len „**Nájomca**“, Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“)

VZHLÁDOM NA TO, ŽE:

- A. Prenajímateľ je vlastníkom administratívnej budovy so súpisným č. 12735, nachádzajúcej sa na Tomášikovej ul. 64 v Bratislave, Slovenská republika, mestská časť Nové Mesto, postavenej na pozemku s parc. č. 15115/112 o výmere 1.293 m² a na pozemku s parc. č. 15115/113 o výmere 549 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 4884, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Nové Mesto, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres: Bratislava III, ktorá je časťou projektu známeho pod názvom „Lakeside Park“.
- B. Zmluvné strany si želajú uzavrieť túto Zmluvu ohľadne nižšie špecifikovaných nebytových priestorov v Komplexe (definovaný nižšie).

ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NA NASLEDOVNOM:

1 PREHLÁD USTANOVENÍ

Prehľad ustanovení

V Zmluve a jej prílohách, ak nie je výslovne uvedené inak:

Definícia:	Ustanovenia Zmluvy
1.1.1 Priestory: vymedzené kancelárske priestory umiestnené na šiestom (6.) nadzemnom podlaží Budovy, s Prenajímateľnou plochou 1.116,39 m ² ako sú vyznačené v Prílohe „C“ (<i>Plán priestorov</i>) (ďalej len „ Priestory “).	3.1 Príloha „C“
1.1.2 Doba nájmu: Nájom Priestorov, Parkovacích miest a Skladových	3.1, 1.1.4, 1.1.6

	priestorov je uzatvorený na dobu určitú, ktorá začína plynúť Dňom zahájenia a skončí Dňom ukončenia nájmu.	
1.1.3	Deň zahájenia: Deň zahájenia bude: (a) vo vzťahu k Priestorom v deň nasledujúci po uplynutí troch (3) mesiacov odo Dňa odovzdania alebo taký neskorší dátum, na ktorom sa Zmluvné strany písomne dohodnú („Deň zahájenia Priestorov“); (b) vo vzťahu k Parkovacím miestam a Skladovým priestorom odo Dňa odovzdania alebo taký neskorší dátum, na ktorom sa Zmluvné strany písomne dohodnú („Deň zahájenia Parkovacích miest a Skladových priestorov“ a s Dňom zahájenia Priestorov „Deň zahájenia“).	1.1.4, 3.4
1.1.4	Deň odovzdania: deň, v ktorý Prenajímateľ odovzdá Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory Nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory Nájomcovi k 01.04.2024 po splnení poslednej z nasledujúcich podmienok: (a) ukončenie výstavby Priestorov Prenajímateľom v súlade so Špecifikáciami štandardu Prenajímateľa uvedených v časti 2 Prílohy „B“ (Špecifikácie štandardu Prenajímateľa) a Plánom Priestorov priloženom v prílohe „C“ (Plán Priestorov) („Práce Prenajímateľa“); a (b) poskytnutie Nájomcom Prenajímateľovi celej sumy Zábezpeky v súlade s bodom 3.7 nižšie; (c) uzatvorenie obidvoch zmlúv podľa bodu 4.12, t.j. Zmluvy o pripojení odberného miesta a Zmluvy o združenej dodávke elektriny. V Prípade, ak podmienka podľa bodu 1.1.4 písm. (a) nebude splnená do dňa dohodnutého v predchádzajúcej vete, Deň odovzdania sa posúva na deň splnenia tejto podmienky, pričom ak tento posun bude spôsobený dôvodmi na strane Nájomcu, Nájomca bude povinný platiť Prenajímateľovi kompenzáciu za Nájomné, Nájomné za parkovanie a Poplatok za Skladové priestory a kompenzáciu za Zálohové platby na Prevádzkové náklady od dátumu dohodnutého ako Deň odovzdania podľa prvej vety tohto bodu do dňa skutočného Dňa odovzdania vo výške Nájomného (vrátane DPH), Nájomného za parkovanie (vrátane DPH) a Poplatku za Skladové priestory (vrátane DPH) a Zálohových platieb na Prevádzkové náklady (vrátane DPH) so zohľadnením bodu 1.1.5.	3.4
1.1.5	Pre-occupancy period: V období odo Dňa odovzdania do Dňa zahájenia Priestorov („Pre-occupancy period“) je Prenajímateľ povinný umožniť Nájomcovi prístup do Priestorov a užívanie Priestorov v plnom rozsahu podľa Zmluvy. Počas Pre-occupancy period majú obidve Zmluvné strany rovnaké práva a povinnosti, aké im vyplývajú zo Zmluvy resp. právnych predpisov počas Doby nájmu, avšak s tým, že Zmluvné strany sa dohodli, že počas Pre-occupancy period bude Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi	1.1.3, 1.1.4

	len Nájomné za parkovanie v zmysle bodu 1.1.12 Zmluvy, Poplatok za Skladové priestory v zmysle bodu 1.1.14 Zmluvy, Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch v zmysle bodu 1.1.9 Zmluvy a Platby za Energie v zmysle bodu 1.1.10 Zmluvy a nebude povinný platiť Nájomné v zmysle bodu 1.1.7 Zmluvy (to jest počas celého Pre-occupancy period). V prípade, ak v súvislosti so vstupom Nájomcu (alebo akejkolvek ním poverenej osoby) do Priestorov pred Dňom zahájenia alebo pred ich odovzdaním v zmysle bodu 1.1.4 tejto Zmluvy vznikne Prenajímateľovi alebo tretím osobám akákoľvek škoda v dôsledku porušenia povinností podľa Zmluvy Nájomcom, alebo takáto škoda vyjde dodatočne najavo, zaväzuje sa týmto Nájomca, že bezpodmienečne a bezodkladne na písomnú žiadosť Prenajímateľa uhradí akúkoľvek škodu a náklady, ktoré by Prenajímateľovi resp. tretím osobám v tejto súvislosti vznikli.	
1.1.6	Deň ukončenia nájmu: stodvadsať (120) mesiacov odo Dňa zahájenia Priestorov alebo taký skorší dátum, v ktorý bude táto Zmluva ukončená v súlade s jej ustanoveniami.	1.1.3, 3.1
1.1.7	Nájomné: odo Dňa zahájenia do 31. decembra prvého roka Doby nájmu činí nájomné za Priestory 12,00 EUR bez DPH za meter štvorcový mesačne, ktoré bude určené na základe Prenajímateľnej plochy. Suma Nájomného za nasledujúce obdobia sa bude, ak sa tak Prenajímateľ rozhodne, zvyšovať v súlade s bodom 1.1.8.	4.1
1.1.8	Indexácia Nájomného: Prenajímateľ môže každoročne s účinnosťou na obdobie od 1. januára zvýšiť výšku Nájomného podľa Vzorca indexácie. Nájomné môže byť po prvýkrát zvýšené podľa tohto bodu 1.1.8 od 01.01.2026. Ak nebude možné aplikovať úpravu Nájomného podľa tohto bodu 1.1.8 z dôvodu zániku skutočností, ktoré slúžia ako predpoklad takejto úpravy, Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú upraviť svoje vzájomné vzťahy bez zbytočného odkladu písomnou dohodou tak, aby sa zaniknuté skutočnosti nahradili novými skutočnosťami, ktoré budú čo najlepšie zabezpečovať dosiahnutie účelu pôvodne sledovaného v Zmluve. V prípade, ak sa Zmluvné strany nedohodnú ani do dvoch (2) mesiacov od doručenia písomnej výzvy (obsahujúcej návrh úpravy vzájomných vzťahov z dôvodov v nej uvedených) ktoroukoľvek Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane, tak nové skutočnosti určí vo vzťahu k vyššie uvedenému jednostranne Prenajímateľ vo svojom písomnom oznámení s platnosťou pre obe Zmluvné strany a účinnosťou od prvého januára príslušného roku nájmu.	
1.1.9	Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch: 4,52 % z celkovej sumy Prevádzkových nákladov. Zálohová platba na	4.1, 4.6

	Prevádzkové náklady podľa bodu 4.6 (aplikovaná od okamihu účinnosti tejto Zmluvy) bola stanovená vo výške 5,20 EUR/m²/mesiac + DPH . Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch nie je zahrnutý v Nájomnom.	
1.1.10	Platby za Energie: Platby za Energie sa rovnajú cene za skutočnú Nájomcovu spotrebu Energií, ako aj prípadne iné súvisiace poplatky samostatne účtované Nájomcovi v súvislosti s dodávkou Energií podľa Zmluvy vo forme Zálohových platieb za Energie podliehajúcich Ročnému vyúčtovaniu (definované nižšie). Platby za Energie nie sú zahrnuté v Nájomnom.	4.1, 4.9, 4.10
1.1.11	Parkovanie: výhradné užívanie desiatich (10) krytých parkovacích miest (v podzemnej garáži Budovy), ktorých presné umiestnenie bude určené dohodou Zmluvných strán (v prípade nedosiahnutia dohody Zmluvných strán bude ich presné umiestnenie určené Prenajímateľom) a vyznačené v Odovzdávacom protokole alebo jeho prílohe, ku ktorým Prenajímateľ poskytne Nájomcovi ku Dňu odovzdania spolu desať kusov (10 ks) magnetických parkovacích kariet (jedna karta pre každé Parkovacie miesto), a ktoré budú užívané za podmienky úhrady Nájomného za parkovanie uvedeného v bode 1.1.12 nižšie. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ plánuje zmeniť organizáciu parkovania v Komplexe. Na žiadosť Prenajímateľa bude Nájomca v dobrej viere rokovať o potrebných zmenách podmienok Zmluvy s cieľom umožniť takúto zmenu.	1.1.12; 4.1
1.1.12	Nájomné za parkovanie: odo Dňa zahájenia do 31. decembra 2025 činí Nájomné za jedno Parkovacie miesto 75,00 EUR bez DPH mesačne. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za parkovanie bude indexované rovnako ako Nájomné podľa Vzorca indexácie za podmienok stanovených touto Zmluvou (s tým, že pre účely výpočtu indexovaného Nájomného za parkovanie sa použije namiesto slovného spojenia „Nájomné“ slovné spojenie „Nájomné za parkovanie“ v príslušnom gramatickom tvare vo Vzorci indexácie).	4.1, 4.3
1.1.13	Skladové priestory: Prenajímateľ poskytne Nájomcovi nasledujúce Skladové priestory: a) A21 s plochou 70,99 m ² na 2. podzemnom podlaží Budovy, tak ako sú popísané v Pláne Skladových priestorov, ktorý tvorí Prílohu "F" („ Skladové priestory 1 “), za podmienky zaplatenia Poplatku za Skladové priestory uvedeného v Odseku 1.1.14 nižšie a prevzatia Skladových priestorov 1 Nájomcom, b) A11 s plochou 10,53 m ² na 3. podzemnom podlaží Budovy, tak ako sú popísané v Pláne Skladových priestorov, ktorý tvorí Prílohu "F" („ Skladové priestory 2 “), za podmienky zaplatenia Poplatku za Skladové priestory uvedeného v Odseku 1.1.14 nižšie a prevzatia Skladových priestorov 2 Nájomcom, c) A20a s plochou 16,23 m ² na 3. podzemnom podlaží Budovy, tak ako sú popísané v Pláne Skladových priestorov, ktorý tvorí Prílohu	1.1.14; 4.1 Príloha „F“

	"F" („Skladové priestory 3" a spoločne so Skladovými priestormi 1 a Skladovými priestormi 2 ďalej len „Skladové priestory"), za podmienky zaplata Poplatku za Skladové priestory uvedeného v Odseku 1.1.14 nižšie a prevzatia Skladových priestorov 3 Nájomcom.	
1.1.14	Poplatok za Skladové priestory: odo Dňa zahájenia do 31. decembra 2025 činí Poplatok za Skladové priestory 3,00 EUR bez DPH za meter štvorcový mesačne, ktoré bude určené na základe plochy uvedenej v bode 1.1.13. Zmluvné strany sa dohodli, že Poplatok za Skladové priestory bude indexovaný rovnako ako Nájomné podľa Vzorca indexácie za podmienok stanovených touto Zmluvou (s tým, že pre účely výpočtu indexovaného Poplatku za Skladové priestory sa použije namiesto slovného spojenia „Nájomné" slovné spojenie „Poplatok za Skladové priestory" v príslušnom gramatickom tvare vo Vzorci indexácie).	4.1, 4.3
1.1.15	Zľava z Nájomného: V dôsledku zľavy z Nájomného, ktorú poskytol Prenajímateľ ako nájomný stimul, bude Nájomca povinný platiť za prenajaté Priestory definované v bode 1.1.1 celkové Nájomné v zníženej výške 1,00 EUR bez DPH mesačne za nasledovné mesiace: (a) júl, august, september a október 2024; (b) apríl a júl 2026; (c) apríl a júl 2027; (d) apríl a júl 2028; (e) apríl a júl 2029; (f) apríl a júl 2030; (g) apríl a júl 2031; (h) apríl a júl 2032; (i) apríl a júl 2033; (j) apríl a júl 2034, za predpokladu trvania Nájomu počas týchto mesiacov. Pre vylúčenie pochybností, povinnosť Nájomcu platiť Nájomné za parkovanie, Poplatok za Skladové priestory, Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch a Platby za Energie počas obdobia poskytovania zľavy z Nájomného podľa tohto bodu 1.1.15 tým nie je dotknutá.	
1.1.16	Stav Priestorov: Priestory budú Nájomcovi odovzdané v stave, ako stoja a ležia, v deň odovzdania Priestorov Nájomcovi podľa Zmluvy, pričom v Priestoroch budú dokončené Práce Prenajímateľa. Priestorový plán/plán priestorov (Space Plan) je bližšie špecifikovaný v Prílohe „C" (ďalej len „Plán Priestorov").	Príloha „C"
1.1.17	Oprávnené užívanie: užívanie a držba: (i) Priestorov ako kancelárskych priestorov, (ii) Parkovacích miest za účelom parkovania osobných motorových vozidiel Nájomcu/zamestnancov/pracovníkov Nájomcu a (iii) Skladových priestorov ako priestorov na skladovanie, ktoré smie Nájomca	6.1

vykonávať v súlade s cieľom a charakterom Budovy a neodporuje to alebo to nie je v rozpore s akoukoľvek zmluvou, dohodou alebo ustanovením, ktoré obsahuje táto Zmluva, a na žiaden iný účel.	
1.1.18 Adresy na Oznámenia: Pre Prenajímateľa: Lakeside Office 1, a. s. Tomášikova 64 831 04 Bratislava Tel.: 0905 524 378 Do pozornosti: Martina Zacharová, člen predstavenstva E-mail: martina.zacharova@wood.com Pre Nájomcu: Technická inšpekcia, a.s. Trnavská cesta 56 821 01 Bratislava Tel.: +421 2 49 208 100 Do pozornosti: JUDr. Valéria Mižáková, riaditeľka organizačno-právneho odboru E-mail: mizakova@tisir.sk	14.16
1.1.19 Zábezpeka: zábezpeka vo výške troj (3) mesačnej Pravidelnej platby plus príslušná DPH, t.j. 72.955,00 EUR bude poskytnutá Nájomcom v súlade s bodom 3.7 na účet IBAN SK540900000000630964728 najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy.	3.7
1.1.20 Sídlo: Prenajímateľ berie na vedomie a vyslovuje súhlas so skutočnosťou, že prenajaté Priestory sa stanú sídlami Nájomcu a spoločnosti TI Telekom s. r. o., so sídlom Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava, IČO: 53 660 421, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 151397/B.	
Ustanovenia tohto Článku 1 (<i>Prehľad ustanovení</i>) poskytujú prehľad určitých podmienok tejto Zmluvy, ktorých podrobnejší opis sa nachádza v ďalšom texte tejto Zmluvy a tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. V prípade nesúladu alebo rozporu medzi ustanoveniami Článku 1 (<i>Prehľad ustanovení</i>) a ďalším textom tejto Zmluvy majú prednosť ustanovenia ďalšieho textu tejto Zmluvy. Pojmy označené veľkými písmenami majú význam stanovený v Prílohe A (<i>Definície</i>) alebo na inom mieste v texte tejto Zmluvy.	

2 ÚČEL A VÝKLAD POJMOV

Úplná Zmluva

- 2.1 Táto Zmluva predstavuje úplnú zmluvu medzi Prenajímateľom a Nájomcom o predmete Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody medzi Zmluvnými stranami týkajúce sa predmetu Zmluvy.

3 PREDMET ZMLUVY

Nájom Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov

- 3.1 S účinnosťou odo Dňa zahájenia, Prenajímateľ týmto prenája Nájomcovi Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory a Nájomca si týmto prenája Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory od Prenajímateľa na Dobu nájmu, všetko za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli v súlade s § 50b Občianskeho zákonníka, že presné umiestnenie Parkovacích miest bude určené dohodou Zmluvných strán a vyznačené v Odovzdávacom protokole (ako je definovaný nižšie) alebo jeho prílohe; pričom Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva má platiť, aj keby k dohode o presnom umiestnení Parkovacích miest nedošlo, v takom prípade zároveň presné umiestnenie Parkovacích miest bude oprávnený určiť Prenajímateľ.

Štandardy vymerania

- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený pre účely tejto Zmluvy použiť medzinárodne uznávané štandardy vymerania Asociácie vlastníkov a správcov budov (BOMA 1996, ako je definovaná v Prílohe „A“) ako normu vymerania Prenajímateľnej plochy Priestorov.

Spoločné priestory

- 3.3 Nájomca má právo nevýhradne užívať Spoločné priestory spolu s ostatnými oprávnenými osobami na účely, na ktoré boli určené a počas hodín, v ktorých sú sprístupnené na základe rozhodnutia Prenajímateľa a zároveň je oprávnený užívať parkovacie plochy za účelom parkovania na Parkovacích miestach. Toto právo nie je prevoditeľné, s výnimkou, ak ide o prevod na povoleného podnájomcu, postupníka alebo užívateľa v zmysle článku 11 nižšie.

Deň odovzdania/prevzatia

- 3.4 V Deň odovzdania Prenajímateľ odovzdá a Nájomca prevezme Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory. Protokol o prevzatí Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov do užívania podpíšu zástupcovia oboch Zmluvných strán osobne (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“).

- 3.5 Nájomca sa zaväzuje v Deň odovzdania Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov:

(a) zúčastniť sa odovzdávacieho procesu v Budove;

- (b) prevziať Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory v stave, v akom sa tieto budú nachádzať v čase ich odovzdania, ibaže Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory budú mať podstatné vady brániace ich užívaniu na Oprávnené užívanie („**Podstatné vady**“); a
 - (c) podpísať Odovzdávací protokol.
- 3.6 V prípade, ak sa Nájomca odmietne zúčastniť odovzdávacieho procesu, prevziať Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory v zmysle Zmluvy alebo podpísať Odovzdávací protokol v Deň odovzdania, záväzok Prenajímateľa odovzdať Nájomcovi Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory bude splnený tým, že Prenajaté priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory budú k dispozícii pre ich prevzatie Nájomcom v Deň odovzdania, čím sa budú Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory považovať za odovzdané Nájomcovi.

Zábezpeka

- 3.7 Nájomca je povinný, za účelom zabezpečenia úhrady akýchkoľvek pohľadávok a nárokov Prenajímateľa na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou, poskytnúť Prenajímateľovi zábezpeku vo výške troj (3) mesačnej Pravidelnej platby plus príslušná DPH, t.j. 72.955,00 EUR („**Zábezpeka**“), prevodom na účet Prenajímateľa IBAN SK5409000000000630964728 najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. Zábezpeku bude Prenajímateľ držať počas Doby nájmu a šesťdesiat (60) dní po ukončení Zmluvy.
- 3.8 Zmluvné strany sa v priebehu platnosti Zmluvy môžu dohodnúť na nahradení Zábezpeky neodvolateľnou, nepodmienenou bankovou zárukou, splatnou na prvé požiadanie, so znením prijateľným pre Prenajímateľa, vystavenou bankou so sídlom v Európskej únii s ratingom prijateľným pre Prenajímateľa, ktorá bude platná a účinná najmenej po Dobu nájmu a šesťdesiat (60) dní po ukončení Zmluvy, na sumu vo výške Zábezpeky.
- 3.9 Vždy keď dôjde k zvýšeniu aktuálnej výšky ktorejkoľvek z Pravidelných platieb v súlade so Zmluvou, Nájomca je povinný doplniť Zábezpeku na sumu v tom čase aktuálnej výšky Zábezpeky, do štrnásť (14) dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa, v ktorom bude uvedená požadovaná suma, Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený poslať Nájomcovi oznámenie podľa predošlej vety iba jedenkrát za kalendárny rok.
- 3.10 Bez vplyvu na akékoľvek iné práva Prenajímateľa podľa Zmluvy alebo podľa príslušných právnych predpisov, Prenajímateľ je oprávnený použiť Zábezpeku v celosti alebo čiastočne za účelom uspokojenia akejkoľvek (akýchkoľvek) pohľadávky (pohľadávok) Prenajímateľa, ktoré vznikli a stali sa splatné na základe Zmluvy a Nájomca je s ich plnením v omeškaní. V takom prípade je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi použitie Zábezpeky na úhradu dlžného záväzku Nájomcu (najmä na úhradu splatnej zmluvnej pokuty, Nájomného, Nájomného za parkovanie, Poplatku za Skladové priestory, náhrady škody, Pomerného podielu na Prevádzkových nákladoch, Platieb za Energie a ich úroku z omeškania). Iné nároky, ktoré môže mať Prenajímateľ voči Nájomcovi, nie sú zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty dotknuté ani obmedzené.

- 3.11 Nájomca je povinný, do pätnástich (15) dní po doručení Nájomcovi oznámenia Prenajímateľa o použití Zábezpeky doplniť Zábezpeku na sumu v tom čase aktuálnej výšky Zábezpeky podľa bodu 3.7. Nesplnenie záväzku doplniť Zábezpeku, ako je uvedené vyššie, bude považované za porušenie povinnosti platiť Nájomné podľa tejto Zmluvy.
- 3.12 Za predpokladu, že (i) Zábezpeka alebo jej časť neboli použité podľa Zmluvy a (ii) na strane Nájomcu neexistujú žiadne nesplatené povinnosti na základe alebo v súvislosti so Zmluvou, Prenajímateľ sa zaväzuje uvoľniť Zábezpeku Nájomcovi do šesťdesiat (60) dní po ukončení Zmluvy.

4 PLATBY

Platby spojené s Nájomom

- 4.1 Počas Doby nájmu (ak zo Zmluvy nevyplýva inak) sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nasledujúce platby:
- (a) Nájomné;
 - (b) Nájomné za parkovanie;
 - (c) Poplatok za Skladové priestory;
 - (d) Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch;
 - (e) Platby za Energie (platby podľa písm. (a) až (e) ďalej spolu ako „**Pravidelné platby**“ alebo „**Platby**“ a každá jednotlivito ako „**Pravidelná platba**“ alebo „**Platba**“).

Všeobecné platobné ustanovenia

- 4.2 Nájomca uhradí Prenajímateľovi príslušnú Platbu bezodkladne v deň jej splatnosti a bez akéhokoľvek zníženia, započítania, protinároku alebo zrážky, ak táto Zmluva výslovne neustanovuje inak, v mene euro, bezhotovostným prevodom na Účet Prenajímateľa na základe vystavenej faktúry doručenej na adresu Nájomcu uvedenú v bode 1.1.18 vyššie (postačuje e-mailom) alebo na akúkoľvek inú adresu alebo osobe, ktorú môže Prenajímateľ písomne a včas vopred priebežne určiť.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Pravidelné platby (t.j. platby Nájomného, Nájomného za parkovanie, Poplatku za Skladové priestory, Pomerného podielu na prevádzkových nákladoch a Platieb za Energie) mesačne, a to do 15. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý sa daná Platba vzťahuje.
- 4.4 Nájomca uhradí Prenajímateľovi DPH k Platbám súčasne s úhradou Platieb v súlade s platnými právnymi predpismi. Prenajímateľ je oprávnený uplatniť pri vymáhaní týchto čiastok rovnaké právne prostriedky nápravy ako v prípade nezaplatenia príslušnej Platby podľa tejto Zmluvy alebo v súlade so zákonom.

- 4.5 V prípade akejkoľvek oneskorenej platby Nájomcu podľa Zmluvy sa výška úrokov z omeškania bude rovnať dennému úroku z omeškania vo výške 0,03% z nezaplatenej sumy.
- 4.6 Nájomca bude platiť svoj Pomerný podiel na Prevádzkových nákladoch podľa bodu 1.1.9 vyššie vo forme zálohových platieb mesačne vopred vo výške stanovenej Prenajímateľom za meter štvorcový Prenajímateľnej plochy za mesiac plus príslušná DPH (ďalej len „**Zálohové platby na Prevádzkové náklady**“). Zálohové platby na Prevádzkové náklady podliehajú ročnému vyúčtovaniu v súlade s bodom 4.15.
- 4.7 Ak Dňom zahájenia (alebo začiatku príslušnej platby) nie je prvý deň kalendárneho mesiaca alebo ak Deň ukončenia nájmu nie je posledný deň kalendárneho mesiaca, Pravidelná platba za príslušnú časť mesiaca sa stanoví pomerne, *per diem*.
- 4.8 Pre odstránenie pochybností, všetky záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy, ktoré vznikli v čase po uplynutí jej platnosti alebo pri predčasnom ukončení, všetky záväzky zaplatiť čiastky splatné podľa tejto Zmluvy a/alebo podľa úpravy stanovenej touto Zmluvou zostávajú v platnosti aj po ukončení alebo predčasnom zrušení Nájmu.

Energie

- 4.9 Nájomca bude uhrádzať Prenajímateľovi Platby za Energie týkajúce sa všetkých jemu poskytnutých alebo ním použitých alebo spotrebovaných Energií v Priestoroch nameraných samostatnými meračmi, ak je ich dodávateľom Prenajímateľ. Prenajímateľ nainštaluje jednotlivé prístroje monitorujúce spotrebu vody a elektrickej energie, ktoré odmerajú Nájomcovu spotrebu týchto Energií (ďalej len „**Merače**“).
- 4.10 Zmluvné strany sa dohodli, že Platby za Energie budú hradené vo forme zálohových platieb v súlade s bodom 4.3 vyššie, a to vo výške stanovenej Prenajímateľom, pričom budú podliehať Ročnému vyúčtovaniu (definovanému nižšie) (ďalej len „**Zálohové platby na Energie**“). Pravidelná mesačná platba za spotrebu elektriny, ak ju bude dodávať spoločnosť HEC Services, s.r.o., so sídlom Einsteinova 24, 851 01 Bratislava, IČO: 47 254 076, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka číslo 98004/B (ďalej len „**HEC Services**“) alebo iný dodávateľ elektriny (iná osoba ako Prenajímateľ), bude uhrádzaná na základe faktúry vystavenej Nájomcovi zo strany HEC Services alebo iného dodávateľa elektriny a v lehote uvedenej v Zmluve o združenej dodávke elektriny (ako je definovaná v bode 4.12(b)).
- 4.11 Prenajímateľ:
- (a) poveril spoločnosť HEC Services prevádzkou miestnej distribučnej sústavy v Budove podľa zákona č. 250/2012 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach a zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike;
 - (b) zabezpečil dodávku a distribúciu elektriny do Budovy prostredníctvom HEC Services, v rámci prevádzky miestnej distribučnej sústavy podľa bodu (a); a

- (c) poveril HEC Services priamou dodávkou elektriny jednotlivým nájomcom v Budove na základe zmlúv uzatvorených medzi HEC Services a jednotlivými nájomcami podľa bodu 4.12;

čím Prenajímateľ zabezpečil pre Nájomcu možnosť zabezpečiť dodávku elektriny do Priestorov a splnil svoju povinnosť zabezpečiť aby Nájomca mohol počas Doby nájmu využívať elektrinu.

4.12 Nájomca:

- (a) je povinný uzatvoriť Zmluvu o pripojení odberného miesta s HEC Services v znení predloženom Prenajímateľom (ďalej len „**Zmluva o pripojení odberného miesta**“); a
- (b) je oprávnený uzatvoriť Zmluvu o združenej dodávke elektriny s HEC Services alebo s iným dodávateľom elektriny, podľa výberu Nájomcu (ďalej len „**Zmluva o združenej dodávke elektriny**“);

pričom Nájomca berie na vedomie, že v Priestoroch nebude môcť využívať elektrinu a Prenajímateľ mu ani nebude povinný odovzdať Priestory bez uzavretia obidvoch zmlúv, t.j. Zmluvy o pripojení odberného miesta a Zmluvy o združenej dodávke elektriny. Ak Nájomca neuzavrie obe tieto zmluvy najneskôr v Deň odovzdania uvedený v bode 1.1.4, Prenajímateľ je oprávnený odpojiť Priestory od elektriny a právo Nájomcu na dodávku elektriny do Priestorov (a zároveň povinnosť Prenajímateľa dodávať elektrinu do Priestorov) zaniká dňom nasledujúcim po uplynutí uvedenej lehoty.

4.13 Pre účely tejto Zmluvy, porušenie peňažných povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o združenej dodávke elektriny, pokiaľ je uzatvorená s HEC Services alebo s iným dodávateľom vybraným Prenajímateľom podľa bodu 4.14(b), sa považuje za porušenie peňažných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

4.14 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o odňatí ktorýchkoľvek alebo všetkých oprávnení udelených HEC Services podľa bodu 4.11 a:

- (a) dodávať elektrinu jednotlivým nájomcom v Budove vo vlastnom mene (alebo prostredníctvom správcu, pokiaľ bude ustanovený); alebo
- (b) poveriť dodávkou elektriny jednotlivým nájomcom v Budove inú tretiu osobu spriaznenú s Prenajímateľom.

4.15 Prenajímateľ (alebo správca, pokiaľ bude ustanovený) spravidla do 31. mája každého roka vypracuje a doručí Nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov na Energie a skutočných nákladov na Prevádzkové náklady (ďalej len „**Ročné vyúčtovanie**“) obsahujúce jednotlivé platby zaplatené zo strany Nájomcu Prenajímateľovi za predchádzajúci kalendárny rok a výšku nákladov za Energie skutočne spotrebovaných a platieb skutočne uhradených v danom kalendárnom roku a výšku nákladov skutočne vynaložených a platieb skutočne uhradených na Prevádzkové náklady. Moment doručenia Ročného vyúčtovania Nájomcovi sa považuje za skutočnosť rozhodnú pre

vykonanie opravy základu dane a dane v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o DPH.

- 4.16 Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú uhradiť druhej Zmluvnej strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Zmluvnej strane podľa Ročného vyúčtovania (rozdiel medzi skutočnými nákladmi za Energie a Zálohovými platbami za Energie vrátane prislúchajúcej DPH a rozdiel medzi skutočne vynaloženými nákladmi na Prevádzkové náklady a Zálohovými platbami na Prevádzkové náklady) do tridsiatich (30) dní od doručenia Ročného vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) Nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a Nájomcovi doručiť opravnú faktúru v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o DPH do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi doručené Ročné vyúčtovanie.
- 4.17 Na žiadosť Nájomcu doručenú Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od doručenia Ročného vyúčtovania je Prenajímateľ povinný umožniť Nájomcovi jedenkrát za rok prezrieť faktúry týkajúce sa Energií a Prevádzkových nákladov do desiatich (10) dní od doručenia žiadosti. Previerka sa uskutoční v kancelárii Prenajímateľa (alebo správcu, pokiaľ bude ustanovený) alebo na inom vhodnom mieste určenom Prenajímateľom.
- 4.18 Prenajímateľ (alebo správca, pokiaľ bude ustanovený) je oprávnený jednostranne jedenkrát za rok upraviť výšku Zálohových platieb na Prevádzkové náklady a výšku Zálohových platieb na Energie berúc do úvahy ceny energií, služieb a prevádzkových nákladov (vrátane sadzieb DPH) v predchádzajúcom období (podľa Ročného vyúčtovania) ako aj skutočné alebo predpokladané zmeny cien (a sadzieb DPH) v nastávajúcom období alebo nové dane, poplatky alebo náklady, prípadne zmeny ich platobných podmienok. Na žiadosť Nájomcu je Prenajímateľ (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) povinný predložiť k nahliadnutiu Nájomcovi doklady preukazujúce zvýšenie platieb dodávateľom služieb alebo energií.
- 4.19 V prípade prerušenia dodávky Energií Prenajímateľ vyvinie potrebné úsilie na znovuobnovenie ich dodávky.
- 4.20 Nájomca nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) Energií a služieb spôsobených dodávateľmi Energií a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou mimo kontroly Prenajímateľa. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky Energií a služieb budú bez prerušenia. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi za akékoľvek škody ani neoslobodzujú Nájomcu od plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.
- 4.21 V prípade prerušenia dodávky Energií a služieb:
- (a) Zmluvné strany podniknú všetky kroky a opatrenia za účelom minimalizácie škôd spôsobených takýmto prerušením; a
 - (b) Prenajímateľ vyvinie rozumné úsilie aby zabezpečil obnovu dodávky prerušených Energií a služieb podľa možnosti čo najskôr.

5 SLUŽBY A PREVÁDZKA BUDOVY

Služby v Priestoroch a Budove

5.1 V súlade s ustanoveniami Prílohy „E“, s výnimkou trvania opráv alebo nemožnosti zabezpečiť také služby z dôvodov mimo kontroly Prenajímateľa, Prenajímateľ poskytne/zabezpečí počas Bežných pracovných hodín v Priestoroch a Budove nižšie uvedené služby:

- (a) vykurovanie a klimatizáciu v každom prípade spôsobom vhodným pre dané obdobie roka. Prenajímateľ bude niesť zodpovednosť výlučne za práce vykonané na vykurovaní a klimatizácii ním alebo pre neho,
- (b) na každom bežnom podlaží jadra Budovy budú prevádzkované sociálne zariadenia osobitne pre osoby mužského a ženského pohlavia, s výnimkou novej doby výpadku všeobecného zásobovania vodou;
- (c) prevádzku výťahov poháňaných elektrickým prúdom, okrem poruchy zapríčínujúcej výpadok elektrického prúdu alebo iného pohonu, alebo z dôvodu opráv alebo iných príčin ležiacich mimo kontroly Prenajímateľa, prevádzku minimálne jedného výťahu každý deň počas celého dňa a pre spoločné užívanie s ostatnými osobami, ktoré tieto výťahy legálne užívajú, pre odôvodnené užívanie Nájomcu a jeho zamestnancov a akýchkoľvek osôb, ktoré majú zákonné právo s Nájomcom komunikovať; a
- (d) údržbu a správu Budovy a Priestorov v súlade s Prílohou „E“. Správu Budovy vykonáva personál odborne kvalifikovaný na spravovanie budov.

Kontrola Budovy

5.2 Budova je za každých okolností pod výlučnou kontrolou a riadením Prenajímateľa. Bez obmedzenia všeobecnosti vyššie uvedeného, Prenajímateľ má právo vykonávať dohľad a zaisťovať akúkoľvek alebo všetky časti Budovy, zatarasovať, uzamykať alebo uzatvárať všetky alebo akúkoľvek časť Budovy pre účely výkonu údržby, opráv alebo výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, udeľovať, meniť a vypovedať akékoľvek vecné bremená alebo iné dohody týkajúce sa užívania alebo držby alebo údržby akejkoľvek časti Budovy alebo poskytovania akýchkoľvek služieb akejkoľvek časti Budovy. Pri výkone svojich práv stanovených v tomto bode 5.2 Prenajímateľ (pokiaľ je to možné) poskytne Nájomcovi minimálne štyridsať osem (48) hodín pred týmto výkonom písomné oznámenie.

Prerušenie služieb

5.3 Prenajímateľ nebude zodpovedať za žiadnu škodu, ktorá môže vzniknúť v prípade zastavenia alebo znefunkčnenia dodávky vody, vykurovania, klimatizácie, elektrickej

energie alebo inej verejnej služby do Budovy v dôsledku nehody alebo dočasne, rovnako ani Nájomcovi nevzniká nárok na zníženie alebo zľavu na Nájomnom.

6 UŽÍVANIE, PRÍSTUP K PRIESTOROM A PREVÁDZKOVANIE PRIESTOROV

Užívanie

- 6.1 Nájomca bude užívať Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory a zdržiavať sa v nich výlučne za účelom ich Oprávneného užívania. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní užívanie ktorejkoľvek časti Priestorov, Parkovacích miest ani Skladových priestorov akoukoľvek osobou inou ako Nájomca, jeho zamestnanci a klienti alebo povolený postupník alebo podnájomca a ich príslušní zamestnanci.

Vylúčenie záruky na užívanie

- 6.2 Nájomca bude výlučne na vlastné náklady zodpovedný za získanie a udržiavanie všetkých povolení, licencií, súhlasov alebo oprávnení požadovaných na užívanie Priestorov a prevádzkovanie obchodných aktivít v týchto Priestoroch. Nič v tejto Zmluve sa nebude interpretovať tak, že Nájom je podmienený tým, že Nájomca získa akékoľvek povolenie od akéhokoľvek Verejného orgánu na prevádzkovanie svojej podnikateľskej činnosti.

Prístup do Priestorov

- 6.3 Prenajímateľ umožní Nájomcovi, jeho zamestnancom a iným osobám vykonávajúcim pre Nájomcu podnikateľskú činnosť, ako aj návštevníkom Nájomcu prístup do Priestorov cez hlavný vchod alebo iné vchody Budovy, ďalej užívať výťahy, schodiská a prechodové chodby, ktorých užívanie upravujú Pravidlá a Predpisy týkajúce sa Budovy.

Nepretržitá prevádzka

- 6.4 Nájomca bude užívať Priestory počas Doby nájmu a bude nepretržite a aktívne vykonávať v celých Priestoroch obchodné aktivity v súlade s Oprávneným užívaním. Nájomca je počas celej Doby nájmu povinný získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia, licencie, súhlasy alebo oprávnenia vyžadované príslušnými právnymi predpismi vo vzťahu k aktivitám ktoré zamýšľa vykonávať alebo bude vykonávať v Priestoroch. Nájomca berie na vedomie, že jeho nepretržité prevádzkovanie a užívanie priestorov a nepretržité a aktívne vykonávanie obchodných aktivít v Priestoroch je nanajvýš dôležité pre Prenajímateľa na:

- (a) vyhnutie sa vzhľadu a dojmu všeobecne vzniknutému v dôsledku existencie prázdnych (neprenajatých) priestorov;
- (b) uľahčenie prenajatia prázdnych priestorov v Budove a predĺženia nájmu existujúcich nájomcov;

- (c) zachovanie charakteru, kvality a image-u Budovy.

7 POISTENIE A ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

Poistenie Prenajímateľa

- 7.1 Prenajímateľ zabezpečí a bude udržiavať počas trvania Doby nájmu, za takých podmienok a v takej sume, ako by udržiaval obozretný vlastník majetku podobného Budove, také poistenie, ktoré Prenajímateľ alebo jeho záložný veriteľ môže priebežne považovať za vhodné, vrátane, bez obmedzenia:
- (a) poistenia zákonnej zodpovednosti a poistenia zodpovednosti za škodu na majetku v súvislosti s Budovou;
 - (b) protipožiarneho poistenia a poistenia rozšírených štandardných rizík alebo všetkých rizík a štandardizovaného poistenia a poistenia strojov na všetok hnutel'ný a nehnuteľný majetok Prenajímateľa alebo na majetok, za ktorý Prenajímateľ nesie právnu zodpovednosť zahŕňajúce Budovu alebo majetok v nej umiestnený, vrátane, v každom prípade, poistenia proti prerušeniu prevádzky,
 - (c) také ostatné formy poistenia, ktoré Prenajímateľ alebo jeho záložný veriteľ, majiteľ akýchkoľvek dlhových nástrojov alebo iný zabezpečený veriteľ môžu priebežne považovať za vhodné. Z dôvodov väčšej jednoznačnosti, žiadne ustanovenie tohto odseku sa nebude vykladať v tom zmysle, že Prenajímateľ má povinnosť poistiť Vylepšenia, okrem prípadov, keď je Prenajímateľ ich vlastníkom, alebo iného majetku vo vlastníctve Nájomcu alebo ním vneseného do Budovy, či už je pevne spojený s Budovou alebo nie. Nájomca si uvedomuje a vyhlasuje, že na základe žiadneho opatrenia Prenajímateľa mu nevzniká žiadne právo na náhradu akéhokoľvek prospechu z poistenia Prenajímateľa, hoci prispieva na náklady Prenajímateľa na poistenie v súvislosti s Budovou.
- 7.2 Nájomca nevykoná, ani vedome neumožní, ani neumožní opomenutím, aby v Priestoroch alebo Budove došlo k čomukoľvek, čo by mohlo vyústiť do akéhokoľvek nárastu poistného alebo zhoršenia pozície Prenajímateľa podľa poistných zmlúv, alebo čo by mohlo vyústiť do skutočného zníženia, hrozby zníženia, zrušenia, alebo podstatnej nepriaznivej zmeny takého poistného krytia Prenajímateľa. Nájomca zaplatí všetky takéto zvýšenia poistného podľa predchádzajúcej vety ihneď na písomné vyzvanie. Pri určovaní Nájomcovej zodpovednosti za akékoľvek zvýšenie poistného je dôkazom vyhlásenie osoby, ktorá určuje príslušnú výšku poistného a jeho jednotlivé súčasti.
- 7.3 Ak je ktorékoľvek poistné krytie ohľadne Budovy alebo ktorejkoľvek jej časti skutočne poisťovateľom zrušené, hrozí jeho zrušenie, zníženie, alebo podstatná nepriaznivá zmena zo strany poisťovateľa z dôvodu stavu, užívania alebo držby Priestorov alebo ktorejkoľvek ich časti Nájomcom alebo akéhokoľvek konania alebo opomenutia Nájomcu, či osoby za ktorú je Nájomca právne zodpovedný a ak Nájomca nedokáže

zriadiť nápravu takého stavu, užívania, držby, konania alebo opomenutia, ktoré zapríčinili také skutočné alebo hroziace zrušenie, obmedzenie, alebo zmenu poistného krytia, do desiatich (10) dní po upovedomení o takomto stave zo strany Prenajímateľa (alebo v akomkoľvek kratšom časovom období, ktoré bude o dva (2) dni kratšie než časové obdobie poskytnuté Prenajímateľovi v oznámení od jeho poisťovateľa), Prenajímateľ si môže podľa vlastného uváženia zvoliť medzi nasledovným:

- (a) uplatniť svoje právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou odstúpenia ku dňu jeho doručenia Nájomcovi (právo na náhradu škody tým nie je dotknuté); a/alebo
- (b) vstúpiť do Priestorov a na náklady Nájomcu zjednať nápravu uvedeného stavu, užívania, držby, konania alebo opomenutia, pričom Nájomca uhradí Prenajímateľovi tieto náklady na požiadanie. Nájomca sa zaväzuje, že takýto vstup Prenajímateľa nebude považovať za porušenie akéhokoľvek záväzku Prenajímateľa stanoveného v tejto Zmluve (pričom Prenajímateľ nebude niesť zodpovednosť za akúkoľvek škodu spôsobenú na akomkoľvek majetku, ktorý sa nachádza v Priestoroch v dôsledku takého vstupu Prenajímateľa).

Poistenie Nájomcu

7.4 Počas Doby nájmu a počas doby, keď Nájomca užíva Priestory alebo akúkoľvek ich časť, Nájomca na svoje vlastné náklady uzatvorí a bude udržiavať v platnosti nasledujúce poistenia (podľa ich dostupnosti stanovenej odôvodnene):

- (a) poistenie majetku každého druhu, ktorý je vo vlastníctve Nájomcu alebo za ktorý nesie Nájomca právnu zodpovednosť alebo nainštalovaného Nájomcom alebo v jeho prospech v Budove, vrátane, bez obmedzenia, všetkých kusov Nájomcovho nábytku a hnutelného vybavenia a všetkých Vylepšení, a to vo výške, ktorá nie je menšia ako plná výška reprodukčných nákladov uvedeného majetku bez odpočítania odpisov. Takéto poistné krytie bude poistením proti požiaru a proti ostatným rizikám, ktoré sú priebežne zahrnuté v štandardnom poistení proti všetkým rizikám, vrátane, bez obmedzenia, zatekania strechy (ak je taká možnosť), zemetrasenia, záplav a zrútenia, pričom v prípade odôvodnenej požiadavky je Nájomca povinný upraviť výšku/obsah tohto poistenia (najmä vzhľadom na reprodukčné náklady poisteného majetku),
- (b) všeobecné poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví, smrť a škody na majetku tretích osôb v primeranom rozsahu podľa odvetvia podnikateľskej činnosti Nájomcu. Takéto poistenie bude mať poistné krytie na najmenej päťstotisíc euro (500.000 eur) za každú poistnú udalosť vrátane škody na zdraví, úrazu, smrti alebo škody na majetku alebo vyššiu hranicu, ktorú Prenajímateľ môže priebežne vyžadovať. Takéto poistenie bude ďalej obsahovať poistenie právnej zodpovednosti Nájomcu v prípade "všetkých rizík" za celú výšku reprodukčných nákladov Priestorov, vrátane straty z ich užívania, vzájomnú zodpovednosť a oddeliteľnosť klauzúl.

- 7.5 Všetky poistenia budú uzatvorené s poisťovateľmi. Nájomca doručí Prenajímateľovi potvrdenia o poistení do tridsiatich (30) dní od uzatvorenia alebo obnovy poistenia a na základe žiadosti Prenajímateľa poskytne priebežne Prenajímateľovi poistné certifikáty potvrdzujúce obnovenie alebo platnosť poistenia Nájomcu.

8 ČLÁNOK 8: POVINNOSTI NÁJOMCU

Údržba a opravy

- 8.1 Nájomca bude zachovávať a udržiavať Priestory v dobrom a užívateľskom stave s výnimkou bežného opotrebenia.
- 8.2 Nájomca bude udržiavať vonkajší vzhľad Priestorov upravený, vhodným dekoratívnym spôsobom a v príslušnom obchodnom štýle a v Priestoroch nevystaví žiadne logo, obchodné označenie ani iný podobný predmet, ktorý je viditeľný zvonku Priestorov, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.3 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať všetky opravy Priestorov, výmeny ktoré sú potrebné a vhodné na zabezpečenie udržania Priestorov v dobrom a užívateľskom stave, vrátane bežných opráv a výmeny poškodených zariadení a materiálu a opráv a údržby Nájomcových zariadení, vybavenia a jeho vlastných prác a úprav Priestorov alebo Skladových priestorov, s výnimkou vykurovacieho zariadenia, elektrického osvetlenia alebo iných rozvodov a vnútorných technických zariadení, ktorých opravy a údržbu zabezpečuje Prenajímateľ v súlade s touto Zmluvou.
- 8.4 Nájomca bude bezodkladne informovať Prenajímateľa o akejkoľvek havárii alebo chybe vo vykurovacom zariadení, elektrickom osvetlení alebo iných rozvodoch a vnútorných technických zariadeniach alebo o akejkoľvek požiar v Priestoroch, na Parkovacích plochách a v Skladových priestoroch, o ktorom sa Nájomca dozvedel.

Pre väčšiu jasnosť, Nájomca bude výhradne zodpovedný a bude platiť za všetky opravy alebo náhrady akejkoľvek povahy a druhu na Priestoroch (vrátane 10% koordinačného poplatku v prípade, ak budú práce vykonávané Prenajímateľom alebo prostredníctvom Prenajímateľa), iné než tie, ktoré by predstavovali štrukturálne stavebné úpravy na Priestoroch (a ktoré sú všeobecne účtované nájomcom Budovy ako súčasť Prevádzkových nákladov).

Vlastné práce a úpravy Nájomcu

- 8.5 Nájomca nevykoná v Priestoroch, v Parkovacích miestach ani Skladových priestoroch žiadne vlastné práce, Vylepšenia alebo úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 8.6 Všetky montáže, úpravy, rozdelenia a opravy, ktoré Nájomca vykonal alebo ktorých výkon na základe akýchkoľvek ustanovení tejto Zmluvy vyžaduje alebo akékoľvek iné Vylepšenia, práce alebo služby podľa jeho želania môžu vykonať aj iní ním poverení a (Prenajímateľom) odsúhlasení dodávateľa ako Prenajímateľ.

- 8.7 Nájomca je povinný zabezpečiť pravidelné čistenie Priestorov.
- 8.8 Ak Prenajímateľ nie je dodávateľom, je oprávnený vykonávať dohľad nad akoukoľvek stavebnou činnosťou alebo prácou v Priestoroch, na ktorú vydal v súlade s touto Zmluvou svoj súhlas. Prenajímateľ bude mať nárok na odmenu za uvedený výkon dohľadu vo výške desať percent (10 %) celkovej hodnoty prác alebo úprav Nájomcu v Priestoroch.
- 8.9 Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli, že v prípade, ak po skončení Nájmu nechá Nájomca v Priestoroch akékoľvek pripevnené doplnky alebo Vylepšenia a Prenajímateľ ich neodstráni podľa bodu 14.10(b), protihodnota za zhodnotenie Priestorov (technické zhodnotenie) sa bude považovať za vyporiadanú zaplatením sumy 33,00 EUR + DPH na bankový účet Nájomcu. Táto suma je konečná a Nájomca sa vzdáva svojho nároku na protihodnotu za prípadné technické zhodnotenie Priestorov, t.j. § 667 ods. 1, posledná veta, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v platnom znení sa nepoužije.

Vlastníctvo Vylepšení

- 8.10 Všetky pripevnené doplnky alebo Vylepšenia, ktoré boli nainštalované v Priestoroch alebo Budove Nájomcom alebo Prenajímateľom v mene Nájomcu sa okamžite po inštalácii stávajú výlučným vlastníctvom Prenajímateľa bez akejkoľvek náhrady Nájomcovi. Takéto pripevnené doplnky alebo Vylepšenia nebudú z Priestorov odstránené či už počas alebo po uplynutí Doby nájmu alebo skoršieho ukončenia Nájmu alebo po uplynutí platnosti alebo predčasnom ukončení Nájmu z akéhokoľvek dôvodu, t.j. budú tieto ponechané v Priestoroch ako majetok Prenajímateľa bez poskytnutia akejkoľvek náhrady Nájomcovi, avšak v prípade ich ponechania v Priestoroch po ukončení Nájmu sa vo vzťahu k protihodnote za zhodnotenie Priestorov uplatní ustanovenie bodu 8.9. Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť opraviť, udržiavať alebo poistiť takéto doplnky alebo Vylepšenia.

Povinnosti voči iným nájomcom a užívateľom Budovy

- 8.11 Nájomca sa zaväzuje správať tak, aby nerušil pokojné užívanie Budovy inými nájomcami alebo užívateľmi Budovy.

Všeobecné odškodnenie Prenajímateľa

- 8.12 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu Prenajímateľovi a všetkým jeho zástupcom, zamestnancom, dodávateľom a osobám, za ktoré nesie Prenajímateľ zodpovednosť pred zákonom a všetkým ostatným nájomcom Budovy, ktoré sú spôsobené Nájomcom alebo v rozsahu, za ktorý nesie zodpovednosť Nájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, návštevníci, oprávnení podnájomcovia alebo postupníci, dodávateľa alebo osoby, za ktoré nesie Nájomca právnu zodpovednosť, vzniknuté v dôsledku:

- (a) akéhokoľvek porušenia ustanovení tejto Zmluvy, akéhokoľvek konania alebo

- opomenutia v Priestoroch alebo v Komplexe alebo akéhokoľvek užívania alebo držby alebo akýchkoľvek oprávnení ohľadne Priestorov, akéhokoľvek konania alebo opomenutia Nájomcu alebo jeho podriadených, zástupcov, zamestnancov, pozvaných osôb, oprávnených osôb, podnájomníkov, koncesionárov, dodávateľov alebo osôb, za ktorých Nájomca právne zodpovedá, v Priestoroch alebo na inom mieste vo vnútri alebo z vonkajšej strany Budovy, alebo
- (b) akúkoľvek škodu, zničenie alebo potrebu opraviť akúkoľvek časť Budovy vyvolanú konaním alebo opomenutím Nájomcu alebo jeho podriadených, zástupcov, zamestnancov, klientov, zákazníkov, dodávateľov alebo osôb, za ktorých nesie Nájomca právnu zodpovednosť, bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy.

9 POŠKODENIE A ZNIČENIE

Poškodenie / zničenie Priestorov

9.1 Ak sú Priestory úplne zničené alebo poškodené, uplatnia sa nasledujúce ustanovenia:

- (a) ak škoda znemožňuje užívanie celých Priestorov alebo akejkoľvek ich časti pre účely užívania Nájomcom podľa Zmluvy alebo znemožňuje k nim prístup, Prenajímateľ doručí Nájomcovi do 30 (tridsať) dní od vzniku škody nezávislý písomný posudok, či možno alebo nemožno Priestory opraviť, v rozsahu povinností Prenajímateľa vykonávať opravy, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy, do 90 (deväťdesiat) dní po jej vzniku;
- (b) ak podľa tohto posudku možno Priestory opraviť na základe uvedených podmienok do 90 (deväťdesiat) dní od vzniku škody, Prenajímateľ začne zodpovedne vykonávať opravy (resp. zabezpečí ich vykonanie) a Nájomca nie je z tohto dôvodu oprávnený Zmluvu ukončiť;
- (c) ak Priestory nemožno opraviť na základe uvedených podmienok do 90 (deväťdesiat) dní od vzniku škody, alebo ak sa Priestory nepodarí opraviť na základe uvedených podmienok do 90 (deväťdesiat) dní od vzniku škody, ktorákoľvek Zmluvná strana môže podľa vlastného uváženia ukončiť Zmluvu prostredníctvom písomného odstúpenia doručeného druhej Zmluvnej strane doporučeným listom s účinnosťou ku dňu jej doručenia danej Zmluvnej strane, pričom Nájomca sa v takom prípade vzdá ku dňu účinnosti takého odstúpenia držby Priestorov a Nájomné sa vypočíta pomerne ku dňu udalosti zakladajúcej vznik škody (zničenie Priestorov alebo ich časti). Ak sa ani jedna Zmluvná strana nerozhodne odstúpiť od Zmluvy, Prenajímateľ bude zodpovedne pokračovať v oprave Priestorov v rozsahu povinností stanovených mu touto Zmluvou;
- (d) ak sa Priestory v dôsledku takej škody (zničenia Priestorov alebo ich časti) stali nepoužiteľnými vcelku alebo v časti pre účely užívania a držby Nájomcom alebo ak sa stali neprístupné, Nájomca bude mať nárok na zníženie Nájomného (ak sa neuplatní bod 9.5), a to v rozsahu, v akom bol prístup, užívanie a držba Priestorov Nájomcom týmto spôsobom narušený;

- (e) ak je poškodenie / zničenie Priestorov alebo ich časti výsledkom porušenia povinností Nájomcu alebo osôb, za ktoré nesie zodpovednosť Nájomca, alebo jeho zástupcov, zamestnancov, návštevníkov, oprávnených podnájomcov alebo postupníkov, dodávateľov alebo osôb, za ktoré nesie Nájomca právnu zodpovednosť, oprava Priestorov podľa tohto bodu 9.1 sa vykoná na náklady Nájomcu v súlade s bodom 9.5.

Čiastočné zničenie Budovy

- 9.2 Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy, v prípade, že dvadsaťpäť (25%) a viac percent Prenajímateľnej plochy je zničených alebo vážne poškodených z akejkoľvek príčiny, Prenajímateľ sa môže podľa vlastného uváženia rozhodnúť ukončiť túto Zmluvu na základe písomnej výpovede doručenej Nájomcovi do deväťdesiatich (90) dní po vzniku škody, k dátumu uvedenému v tejto výpovedi, ktorý bude stanovený, nie skôr ako tridsať (30) dní po doručení výpovede. Nájomca v tomto prípade vyprázdni Priestory a vzdá sa ich držby najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti ukončenia Zmluvy a Nájomné, Nájomné za parkovanie a Poplatok za Skladové priestory sa určí pomerne k tomu istému dňu. Nájomca si z dôvodu takéhoto ukončenia Zmluvy nebude voči Prenajímateľovi uplatňovať akékoľvek nároky. Ak sa Prenajímateľ rozhodol zachovať Zmluvu v platnosti, bude zodpovedne pokračovať v opravách a rekonštrukcii Budovy v rozsahu povinností, ktoré mu táto Zmluva vymedzuje (bod 9.1(e) sa použije primerane), pričom povinnosti Prenajímateľa podľa tohto odseku 9.2 budú obmedzené do tej miery, že nevykonanie opráv alebo rekonštrukcie Budovy by malo silný negatívny vplyv na prístup k Priestorom alebo ich riadne užívanie Nájomcom.

Rekonštrukcia Priestorov alebo Budovy

- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Prenajímateľ opraví alebo zrekonštruuje Priestory alebo Budovu do rozsahu požadovaného touto Zmluvou a v súlade s týmto bodom 9, nebude Prenajímateľ povinný uvedenú opravu alebo rekonštrukciu vykonať presne podľa plánov a technických špecifikácií stavebných prác Priestorov alebo Budovy pred vzniknutým poškodením, pokiaľ Priestory týmto spôsobom opravené alebo prestavané do rozsahu požadovaného touto Zmluvou sú približne podobné tvarom a stavom Priestorom, ktoré existovali pred uvedeným poškodením a pokiaľ sa užívanie, držba a prístup Nájomcu do Priestorov po poškodení neprimerane nezhoršil odchýlením sa od plánov a technických špecifikácií rekonštrukcie Priestorov alebo Budovy.

Majetok Nájomcu

- 9.4 Žiadne ustanovenie tejto Zmluvy nezaväzuje Prenajímateľa vykonať opravy alebo rekonštrukciu na akomkoľvek majetku Nájomcu nachádzajúcom sa v Budove/Priestoroch.

Nedbanlivosť Nájomcu

- 9.5 Ak akákoľvek škoda alebo čiastočné alebo úplné zničenie Budovy alebo Priestorov ohňom alebo akokoľvek inak budú spôsobené chybou alebo nedbanlivosťou Nájomcu, členov jeho orgánov, zástupcov, zamestnancov, podriadených alebo návštevníkov, alebo osôb, za ktoré je Nájomca právne zodpovedný, Nájomca bude zodpovedný za všetky vzniknuté náklady a škody (bez vplyvu na akékoľvek ostatné práva a prostriedky nápravy Prenajímateľa), pričom škody je Prenajímateľ oprávnený v takom prípade opraviť na náklady Nájomcu ak sa uvedené náklady a náhrada škody neuhrádza z poistenia Prenajímateľa stanoveného v bode 7.1 tejto Zmluvy. Okrem toho, v prípade uvedenej chyby alebo nedbanlivosti Nájomcovi zaniká jeho nárok na zníženie Nájomného podľa bodu 9.1(d).

10 PRÁVO VSTUPU PRENAJÍMATEĽA

Vstup Prenajímateľa

- 10.1 Prenajímateľ a jeho zástupcovia a zmluvní partneri môžu vstupovať do Priestorov na základe predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi doručeného 24 hodín pred vstupom (s výnimkou havarijnej situácie alebo bezprostrednej ujmy hroziacej Priestorom alebo Budove, kedy je Prenajímateľ povinný, hneď ako to bude možné, oznámiť Nájomcovi (v akejkoľvek forme, vrátane telefonicky) potrebu takéhoto vstupu do Priestorov alebo takýto uskutočnený vstup do Priestorov) z týchto dôvodov:
- (a) na kontrolu užívania Priestorov. V prípade nevhodného užívania a po poučení o vhodnom užívaní Prenajímateľom, Nájomca po obdržaní upozornenia od Prenajímateľa vykoná na svoje náklady s primeranou starostlivosťou všetku potrebnú údržbu alebo opravu podľa doručeného upozornenia. Nevykonanie obhliadky alebo nevydanie žiadneho upozornenia Prenajímateľom nezbavuje Nájomcu jeho záväzkov stanovených v tejto Zmluve. Prenajímateľ má právo vykonať akékoľvek údržby alebo opravy, ktoré v rozpore so Zmluvou nevykoná Nájomca, na náklady Nájomcu;
 - (b) na vykonanie opráv, ktoré Prenajímateľ, konajúci odôvodnene, považuje za nevyhnutné;
 - (c) na získanie prístupu k vedeniam pod podlahou a prístupovým panelom k mechanickým ovládačom;
 - (d) na kontrolu, kalibráciu, prispôsobovanie a vyrovňovanie kontrolných zariadení a ostatných častí vykurovacieho systému alebo klimatizácie; a
 - (e) z akéhokoľvek iného dôvodu nevyhnutného na to, aby si Prenajímateľ mohol plniť svoje povinnosti alebo vykonávať svoje práva podľa tejto Zmluvy.
- 10.2 Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vstup do Priestorov podľa bodu 10.1 vyššie, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Priestorov použitím náhradného kľúča, bez prítomnosti Nájomcu. Nájomca v takom prípade zodpovedá za všetky škody prípadne

spôsobené z dôvodu nemožnosti vstúpiť do Priestorov, ktorá by nevznikla, ak by Nájomca umožnil požadovaný prístup do Priestorov.

- 10.3 Pri výkone svojich práv vyvinie Prenajímateľ primeranú snahu s cieľom minimalizovať narušenie užívania a držby Priestorov Nájomcom.
- 10.4 Nájomca sa zaväzuje nevymeniť žiadne zámky na dverách Priestorov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý môže byť podmienený najmä poskytnutím kľúčov od nových zámkov Prenajímateľovi.

Prezentácia Priestorov tretím stranám

- 10.5 Prenajímateľ a jeho zástupcovia majú právo vstúpiť do Priestorov počas Bežných pracovných hodín na základe predchádzajúceho oznámenia, aspoň dvadsaťštyri (24) hodín pred týmto vstupom (postačuje e-mailom alebo telefonicky), s cieľom ich prezentácie potenciálnym kupujúcim, záložným veriteľom alebo potencionálnym záložným veriteľom a počas posledných 6 mesiacov Doby nájmu (alebo posledných 6 mesiacov predĺženej doby nájmu v prípade predĺženia tejto Zmluvy), potenciálnym nájomcom.

11 POSTÚPENIE ALEBO PODNÁJOM

Postúpenie alebo podnájom

- 11.1 Prenajímateľ berie na vedomie a podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas so skutočnosťou, že časť Priestorov bude na základe podnájomnej zmluvy užívať spoločnosť TI Telekom s .r. o., v ktorej je Nájomca jediným spoločníkom. Nájomca je oprávnený uzatvoriť so spoločnosťou TI Telekom s. r. o. podnájomnú zmluvu. Ustanovenia bodov 11.2 a 14.3(a) sa v tomto prípade neaplikujú.
- 11.2 Nájomca môže postúpiť akékoľvek práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy a dať Priestory alebo akúkoľvek ich časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Priestorov alebo ich časti akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) výhradne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca postúpi práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy, alebo dá do podnájmu Priestory alebo akúkoľvek ich časť bez takého súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ bude mať právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinnosťou doručenia takého odstúpenia Nájomcovi.
- 11.3 Každý podnájomca bude povinný dodržiavať všetky záväzky Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy do takej miery, do akej sú relevantné pre uvedený podnájom a Nájomca sa zaväzuje uplatniť všetky také záväzky voči každému podnájomcovi, pričom porušenie Zmluvy podnájomcom bude považované za porušenie Zmluvy Nájomcom. Za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností, žiadne z predchádzajúcich ustanovení žiadnym spôsobom neobmedzujú zodpovednosť, ktorá Nájomcovi vyplýva z tejto Zmluvy.

- 11.4 Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadbúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.
- 11.5 Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo previesť práva a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy. V prípade, že Prenajímateľ predá alebo prevedie Budovu alebo ktorúkoľvek jej časť, alebo postúpi práva a prevedie povinnosti z tejto Zmluvy alebo akúkoľvek pohľadávku Prenajímateľa z tejto Zmluvy, bude Prenajímateľ zbavený každej zodpovednosti za povinnosti Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy a nadobúdateľ/postupník vstúpi do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. V prípade takého prevodu sa Nájomca zaväzuje, do pätnástich (15) dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi, uzavrieť s nadobúdateľom/postupníkom trojstranný dodatok k Zmluve, potvrdzujúci nástupníctvo nadobúdateľa/postupníka do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. Tento bod 11.5 je zmluvou o budúcej zmluve medzi Zmluvnými stranami a v prospech nadobúdateľa/postupníka a záväzok Nájomcu podľa tohto bodu 11.5 je platný počas celej Doby nájmu. Okamihom postúpenia alebo prevodu práv a/alebo povinností z tejto Zmluvy prestane byť súčasný Prenajímateľ Zmluvnou stranou Zmluvy a Nájomca bude oprávnený a zaviazaný voči takému nadobúdateľovi alebo postupníkovi ako prenájomcovi podľa tejto Zmluvy.

12 EXISTUJÚCE ŤARCHY A VYHLÁSENIE O STAVE PLNENIA ZMLUVY

Existujúce ťarchy

- 12.1 Nájom a všetky práva Nájomcu podľa tejto Zmluvy budú podmienené akýmkoľvek záložnými právami alebo ťarchami týkajúcimi sa Budovy alebo Pozemku, ktoré boli na ne zriadené alebo ktoré na ne môžu byť kedykoľvek po uzatvorení tejto Zmluvy zriadené a akékoľvek a všetky rozšírenia a obnovenia týchto práv a náhrad za ne.
- 12.2 Nájomca vyhlasuje, že ak Prenajímateľove práva týkajúce sa Budovy alebo Pozemku alebo práva z tejto Zmluvy budú prevedené na nadobúdateľa Budovy na základe konania vyplývajúceho zo záložného práva, Nájomca uzná takého prenájomcovi, nadobúdateľa alebo postupníka ako Prenajímateľa v súlade s touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený ukončiť Zmluvu a Nájomca sa zaväzuje, že Zmluvu nevypovie podľa § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov („**Občiansky zákonník**“). Ak aj napriek uvedenému záväzku Nájomca vypovie Zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, t.j. po prevode Lakeside Parku Prenajímateľom nadobúdateľovi, Nájomca je povinný zaplatiť nadobúdateľovi zmluvnú pokutu za porušenie tejto povinnosti vo výške Pravidelných platieb za celý zvyšok Doby nájmu, vypočítaných z posledných fakturovaných Pravidelných platieb.
- 12.3 Nájomca vyhlasuje, že kedykoľvek na základe žiadosti Prenajímateľa alebo oprávneného z uvedeného záložného práva alebo ťarchy vyhotoví a doručí akýkoľvek právny

dokument, ktorý môže byť nevyhnutný alebo potrebný k vzniku akéhokoľvek takého záložného práva alebo ťarchy. Nájomca poskytne držiteľom takýchto záložných práv alebo tiarch alebo ich zástupcom všetky požadované informácie alebo dokumentáciu.

Vyhlásenie o stave plnenia Zmluvy

12.4 Prenajímateľ a Nájomca, na základe najmenej desaťdňového (10) predchádzajúceho oznámenia druhej strane, doručia druhej strane, alebo každému, koho druhá strana určí, písomné vyhlásenie vyjadrujúce, či sa táto Nájomná zmluva zmenila, alebo bola v nej nejaká zmena, či je účinná v plnom rozsahu a ak v nej boli vykonané zmeny, že táto po vykonaní týchto zmien zostáva platná v plnom rozsahu a ďalej dátumy ku ktorým bol zaplatený Nájom, a vyhlásenie podľa najlepšieho vedomia Zmluvnej strany, ktorá vydáva takéto oznámenie, či Prenajímateľ resp. Nájomca neplní ktorýkoľvek zo záväzkov, dohôd, alebo podmienok obsiahnutých v tejto Nájomnej zmluve. V prípade, že tomu tak je, spresní každé takéto neplnenie povinností, o ktorom má Zmluvná strana vedomosť rozumejúc, že sa tak deje za účelom, aby sa o akékoľvek takéto oznámenie doručené v súlade s vyššie uvedenými podmienkami mohol oprieť ktorýkoľvek prípadný zákazník, záložný veriteľ a/alebo postupník Prenajímateľových alebo Nájomcových práv a povinností z tejto Nájomnej zmluvy, alebo ohľadne Budovy.

13 NEPLNENIE ZMLUVY A SANKCIE

Neplnenie Zmluvy

13.1 K neplneniu Zmluvy zo strany Nájomcu dôjde v ktoromkoľvek z týchto prípadov:

- (a) vždy, ak Nájomca nezaplatí ktorúkoľvek z Platieb alebo akékoľvek iné peňažné čiastky, ktoré je Nájomca povinný platiť alebo akúkoľvek ich časť (vrátane, nie však výlučne, Zábezpeku, atď.), v dobe splatnosti uvedenej Platby a ak uvedené omeškanie trvá štrnásť (14) dní po dobe splatnosti;
- (b) v prípade neplnenia Zmluvy, ktoré nastane v dôsledku porušenia alebo nedodržania akýchkoľvek nepeňažných záväzkov či dohôd Nájomcu ustanovených v tejto Zmluve alebo v Pravidlách a Predpisoch, ktoré vypracoval Prenajímateľ, a ak uvedené neplnenie Zmluvy trvá pätnásť (15) dní po písomnom upozornení o neplnení Zmluvy, ktoré doručil Nájomcovi Prenajímateľ,
- (c) ak sa Nájomca pokúsi alebo pohrozí vystaňovaním tovaru, hnutel'ného majetku alebo zariadenia z Priestorov po začiatku realizácie zákonného záložného práva Prenajímateľa, ak to táto Zmluva nepovoľuje,
- (d) ak sa Nájomca dostane do úpadku, platobnej neschopnosti alebo konkurzu,
- (e) zamerne vynechané,
- (f) ak bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a Nájomca

nepreukáže Prenajímateľovi v päť (5) dňovej lehote, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej takýto dôkaz, že takéto konanie bolo začaté bez opodstatnených dôvodov,

- (g) bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu z dôvodu nedostatočného majetku Nájomcu; alebo Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že nie je schopný splácať svoje dlhy v lehote splatnosti; alebo ak Nájomca vstúpi do likvidácie.

13.2 Prípád neplnenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, ktorý zakladá nárok Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy sa bude, okrem iného, považovať aj za neplnenie podľa akejkoľvek inej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom, a naopak, také neplnenie zmluvy Nájomcom v súvislosti s iným nájomom, uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom sa tiež považuje za prípad neplnenia podľa tejto Zmluvy.

13.3 Uvedené prípady neplnenia Zmluvy Nájomcom zakladajú nárok Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy (s účinnosťou ku dňu doručenia takého odstúpenia Nájomcovi). Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa viesť súdny spor vo veci všetkých dlžných čiastok Platieb (alebo ich ktorejkoľvek časti) pred ukončením Zmluvy alebo akejkoľvek náhrady škôd alebo zmluvných pokút alebo iných platieb vyplývajúcich zo Zmluvy. Po takomto ukončení Zmluvy: (i) všetky Platby sa stanú splatnými, (ii) Prenajímateľ môže znovu nadobudnúť držbu Priestorov a (iii) Prenajímateľ bude oprávnený znova prenajať Priestory alebo ich časť.

14 RÔZNE

Pravidlá a Predpisy

14.1 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky Pravidlá a Predpisy a ich príslušné zmeny a doplnky, ktoré prijal Prenajímateľ s cieľom zefektívniť a zlepšiť prevádzku Budovy, vrátane Pravidiel a Predpisov uvedených v Prílohe „D“. Prenajímateľ doručí Nájomcovi oznámenie o akejkoľvek zmene resp. doplnení Pravidiel a Predpisov. V uvedených Pravidlách a Predpisoch sa môžu rozlišovať rôzne druhy podnikateľských aktivít v Budove. Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť zjednať nápravu porušenia akéhokoľvek pravidla alebo predpisu alebo akejkoľvek nájomnej zmluvy voči akémukoľvek inému nájomcovi, pričom Prenajímateľ nenesie za to voči Nájomcovi zodpovednosť. V prípade rozporov medzi Zmluvou a Pravidlami a Predpismi má Zmluva prednosť.

Ukončenie Nájomu

14.2 Nájom podľa Zmluvy a Zmluva:

- (a) skončí v nasledujúcich prípadoch:
 - (i) uplynutím Doby nájmu;

- (ii) písomnou dohodou Zmluvných strán o ukončení Zmluvy ku dňu dohodnutému v tejto dohode;
 - (iii) výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 9.2 alebo 14.3 alebo výpoveďou Nájomcu podľa bodu 14.4;
 - (iv) odstúpením zo strany Prenajímateľa podľa bodu 7.3(a), 9.1(c), 11.2 alebo 13.2.; a
 - (v) odstúpením zo strany Nájomcu podľa bodu 9.1(c);
- (b) prestanú existovať v nasledujúcich prípadoch:
- (i) Priestory prestanú existovať (pričom pri zničení Priestorov sa uplatní režim podľa článku 9);
 - (ii) Nájomca ako právnická osoba zanikne bez právneho nástupcu; a
 - (iii) Nájomca ako fyzická osoba zomrie, pokiaľ dediči Nájomcu neoznámia Prenajímateľovi do tridsiatich dní (30) od úmrtia Nájomcu že v nájme pokračujú.

14.3 Prenajímateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca užíva Priestory v rozpore so Zmluvou, t.j. Nájomca poruší niektorý zo svojich nepeňažných záväzkov podľa Zmluvy súvisiacich s užívaním Priestorov;
- (b) Nájomca je v omeškaní s platením ktorejkoľvek Platby alebo iného peňažného záväzku zo Zmluvy po dobu viac ako dvoch (2) mesiacov;
- (c) Nájomca alebo osoby užívajúce Priestory spolu s Nájomcom vážne porušujú pokoj a poriadok napriek písomnej výzve Prenajímateľa (postačuje e-mailom);
- (d) bolo prijaté rozhodnutie o odstránení stavby Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívaniu Priestorov;
- (e) zámerne vynechané;
- (f) Nájomca prenechá Priestory alebo ich akúkoľvek časť do podnájmu v rozpore so Zmluvou, toto ustanovenie sa neaplikuje v prípade uvedenom v bode 11.1.

14.4 Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou:

- (a) ak Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si Priestory prenajal;
- (b) ak sa Priestory stanú trvale nespôsobilé na dohodnuté užívanie bez zavinenia Nájomcu;
- (c) ak Prenajímateľ, napriek písomnej výzve Nájomcu, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nájme nebytových priestorov;
- (d) spôsobom uvedeným v bode 9.1(c).

14.5 Ak v Zmluve nie je uvedené inak, výpovedná lehota je dva (2) mesiace pre obe Zmluvné strany a začne plynúť prvým (1.) dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.

14.6 V prípade ukončenia Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím Doby nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi

- (a) pomernú časť nákladov Prenajímateľa vynaložených na Práce Prenajímateľa, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = C \times (M / TL)$$

kde:

A je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Priestorov (+DPH);

C je suma nákladov Prenajímateľa vynaložených na Práce Prenajímateľa;

M je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Priestorom;

TL je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu ku Priestorom.

- (b) pomernú časť využitej zľavy z Nájomného podľa bodu 1.1.15, ktorá sa vypočíta nasledovne:

$$A = C \times (M / TL)$$

kde:

A je suma, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v prípade predčasného ukončenia nájmu Priestorov (+DPH);

C je hodnota využitej zľavy z Nájomného podľa bodu 1.1.15;

M je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu k Priestorom;

TL je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu ku Priestorom.

14.7 V prípade ukončenia Zmluvy Prenajímateľom (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu (vrátane v prípade výpovede Nájomcu podľa bodu 14.4(a) z dôvodu porušenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 6.4), Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, za porušenie povinnosti Nájomcu, ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške 9-násobku Pravidelných platieb za jeden mesiac. Nájomca je v takom prípade tiež povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, najmä stratu Pravidelných platieb počas obdobia, keď budú Priestory voľné a rozdiel medzi výškou platieb podľa Zmluvy a podľa novej nájomnej zmluvy s novým nájomcom počas doby, ktorá bude zodpovedať zvyšnej Dobe nájmu podľa tejto Zmluvy, a to v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

14.8 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a §§ 345 až 350 a 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa na Zmluvu nepoužijú.

14.9 Po uplynutí platnosti alebo predčasnom ukončení Nájmu z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory odovzdať Prenajímateľovi, a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, z Priestorov odstrániť všetky alebo len určené doplnky a/alebo Vylepšenia vrátane, bez obmedzenia, všetky doplnky

a/alebo Vylepšenia inštalované Prenajímateľom alebo Nájomcom v Priestoroch v súlade s touto Zmluvou bez ohľadu na skutočnosť, či tieto doplnky a/lebo Vylepšenia boli inštalované na náklady Prenajímateľa alebo Nájomcu, s výnimkou doplnkov a/alebo Vylepšení Priestorov, ktoré sa stali vlastníctvom Prenajímateľa v súlade s bodom 8.10 vyššie alebo vo vzťahu ku ktorým sa Zmluvné strany dohodnú na ich zotrvaní v Priestoroch. Nájomca je v súvislosti s vyššie uvedeným povinný uviesť Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory do stavu zachytenom v Odovzdávacom protokole, na základe ktorého boli Priestory, Parkovacie miesta a Skladové priestory odovzdané Nájomcovi na Oprávnené užívanie, s výnimkou Vylepšení podľa predchádzajúcej vety, ktoré zostávajú v Priestoroch. Ak Nájomca nebude povinný na základe dohody s Nájomcom na odstránenie ktoréhokoľvek doplnku a/alebo Vylepšenia, tieto doplnky a/alebo Vylepšenia zostanú po uplynutí platnosti alebo predčasnom ukončení Nájmu z akéhokoľvek dôvodu v Priestoroch ako majetok Prenajímateľa, pričom Nájomca nemá v tomto smere nárok na akúkoľvek formu kompenzácie.

14.10 Ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa bodu 14.9 k okamihu ukončenia Nájmu:

- (a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného Nájomného, Nájomného za parkovanie a Poplatok za Skladové priestory vypočítanú z posledného fakturovaného Nájomného, Nájomného za parkovanie a Poplatku za Skladové priestory za každý deň omeškania bez ohľadu na príčiny alebo trvanie omeškania a bez ohľadu na to, či Nájomca v skutočnosti užíva Priestory, Parkovacie miesta a/alebo Skladové priestory počas takéhoto omeškania alebo nie
- (b) Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť vykonanie akýchkoľvek činností podľa bodu 14.9 dodávateľom podľa vlastného výberu a na náklady Nájomcu, bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia Nájomcu, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty alebo škody vzniknuté v dôsledku takýchto prác. Počas vypratávania Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov: (i) Prenajímateľ je oprávnený dočasne uskladiť hnutelný majetok Nájomcu na dva (2) týždne po ukončení Nájmu; a (ii) Nájomca týmto oprávňuje Prenajímateľa, pri analogickom použití § 525 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov („**Obchodný zákonník**“), bez potreby akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia alebo poskytnutia Nájomcovi dodatočnej lehoty na nápravu, predáť hnutelný majetok Nájomcu akejkoľvek tretej osobe v mene a na náklady Nájomcu za akúkoľvek cenu ponúknutú takouto treťou stranou (stranami), započítať výťažok z predaja proti akýmkoľvek sumám dlžným zo strany Nájomcu. V prípade zjavne opotrebovaného alebo poškodeného hnutelného majetku nízkej hodnoty (pod 50 EUR na jednotlivú položku), Prenajímateľ je oprávnený, po dodatočnom upozornení Nájomcu a poskytnutí dodatočnej lehoty na prevzatie desať (10) dní, odovzdať majetok akejkoľvek tretej osobe (osobám) bez protihodnoty alebo ho zlikvidovať pričom Nájomca sa výslovne vzdáva akýchkoľvek prípadných nárokov na náhradu škody alebo iných nárokov súvisiacich s uvedeným nakladaním Prenajímateľa s majetkom Nájomcu.

14.11 V každom prípade, Prenajímateľ je oprávnený po skončení Nájmu zabrániť Nájomcovi v prístupe do Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov a Nájomca sa vzdáva práva na prístup do Priestorov, na Parkovacie miesta a do Skladových priestorov. Ak Nájomca alebo akákoľvek tretia osoba užíva Priestory alebo Parkovacie miesta alebo Skladové priestory aj po skončení Nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vykázať takéto osoby z Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov a zabrániť im vstupovať do Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek straty alebo škody spôsobené v dôsledku vykonávania uvedených práv.

14.12 Po uplynutí platnosti alebo predčasnom ukončení Nájmu z akéhokoľvek dôvodu je Nájomca povinný zabezpečiť podanie riadneho a úplného návrhu na výmaz Priestorov alebo Budovy ako sídla všetkých oprávnených podnájomcov a osôb, ktorým bol na základe tejto Zmluvy alebo žiadosti Nájomcu udelený súhlas so zápisom Priestorov alebo Budovy ako sídla do obchodného alebo iného registra, z obchodného alebo iného príslušného registra, a to najneskôr do 30 dní od uplynutia platnosti alebo predčasného ukončenia Nájmu. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného Nájomného vypočítanú z posledného fakturovaného Nájomného, za každý deň omeškania bez ohľadu na príčiny alebo trvanie omeškania.

Oddeliteľnosť

14.13 Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným, neplatnosť takéhoto ustanovenia nebude mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ povaha ustanovenia nebráni tomu, aby sa oddelilo od ostatných častí tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú rokovať o vhodnej úprave neplatných ustanovení Zmluvy s cieľom zachovať jej platnosť a účinnosť v súlade s pôvodnou vôľou Zmluvných strán.

Vylúčenie vzdania sa práv

14.14 Nevymáhanie plnenia akejkoľvek povinnosti podľa tejto Zmluvy alebo akéhokoľvek práva v nej obsiahnutom sa nebude vykladať ako vzdanie sa alebo odstúpenie od tejto povinnosti alebo práva. Ak Prenajímateľ prijme akúkoľvek Platbu alebo jej čiastkovú platbu alebo inú platbu podľa tejto Zmluvy po výskyte prípadu neplnenia Zmluvy, nevzdáva sa žiadnych práv plynúcich mu z predchádzajúceho alebo nasledujúceho prípadu neplnenia Zmluvy podľa tejto Zmluvy, ani ak vie o takom predchádzajúcom alebo nasledujúcom prípade neplnenia Zmluvy v čase prijatia danej platby (alebo jej čiastkovej platby).

Oznámenia

14.15 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia uskutočnená v súvislosti so Zmluvou bude v slovenskom jazyku, v písomnej forme a doručená osobne, e-mailom (v prípadoch stanovených touto Zmluvou) doporučenou poštou alebo kuriérom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Každá Zmluvná strana môže zmeniť svoju adresu na doručovanie a táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej Strane od doručenia písomného oznámenia o tejto zmene druhej Zmluvnej strane.

14.16 Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia sa považujú za doručené:

- (a) v prípade osobného doručenia, okamihom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
- (b) v prípade doručenia doporučenou poštou alebo kuriérom:
 - (i) dňom skutočného prevzatia zásielky adresátom; alebo
 - (ii) dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom; alebo
 - (iii) na piaty (5.) deň po dni uloženia nedoručenej zásielky na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti, pričom adresát bol o uložení informovaný doručovateľom vhodným spôsobom a napriek takejto informácii neprevzal zásielku v stanovenej lehote; alebo
 - (iv) na piaty (5.) deň po dni odoslania zásielky, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená bez jej uloženia na pošte alebo do úschovy u príslušnej kuriérskej spoločnosti z dôvodu, že adresát je neznámy;
- (c) v prípade doručovania e-mailom okamihom potvrdenia prijatia e-mailu (postačuje automatické potvrdenie prijatia e-mailu);

14.17 V rámci preukazovania doručenia zásielky podľa bodu 14.16(b)(i) bude postačujúce preukázať, že doručenie sa uskutočnilo alebo, ak ide o prípady uvedené v bodoch 14.16(b)(ii), 14.16(b)(iii) a 14.16(b)(iv) Zmluvy, že obálka obsahujúca komunikáciu bola riadne adresovaná a odoslaná prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej pošty alebo, ak ide o prípad uvedený v bode 14.16(c), že oznámenie alebo iná formálna komunikácia zaslaná formou e-mailu bola doručená do elektronickej schránky adresáta a jej prijatie bolo potvrdené; pričom postačuje automatické potvrdenie prijatia e-mailu).

Rozhodujúce právo a urovnanie sporov

14.18 Táto Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky. Akýkoľvek spor, ktorý vznikne na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou, bude urovnaný príslušným súdom v Slovenskej republike.

Jazyk

14.19 Na základe výslovnej dohody Zmluvných strán bude táto Zmluva a všetky dokumenty s ňou súvisiace vyhotovené v slovenskom jazyku.

Prílohy

14.20 Prílohy uvedené v tejto Zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Účinnosť

14.21 Táto Nájomná zmluva nadobudne účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov , pričom Nájom podľa tejto Zmluvy začne plynúť Dňom zahájenia.

NA DÔKAZ SÚHLASU S TOUTO ZMLUVOU ju obe Zmluvné strany riadne podpisujú ako je uvedené nižšie:

Za Prenajímateľa - Lakeside Office 1, a. s.:

V Bratislave dňa _____

Mgr. Martin Šmigura
predseda predstavenstva

Mgr. Radovan Sukup
člen predstavenstva

V mene Nájomcu - Technická inšpekcia, a.s.:

V Bratislave dňa _____

Ing. František Kavecký
predseda predstavenstva

PRÍLOHA "A"

Definície

- 1.1. „**Bežné pracovné hodiny**“ znamená hodiny od 7:00 do 18:00 od pondelka do piatku (okrem štátnych sviatkov) a také ďalšie hodiny a hodiny v sobotu, nedeľu a počas štátnych sviatkov, ktoré Prenajímateľ určí ako Bežné pracovné hodiny.
- 1.2. „**BOMA 1996**“ znamená štandardy vymerania plochy pre kancelárske budovy Združenia vlastníkov a správcov budov (Building Owners and Managers Association alebo BOMA).
- 1.3. „**Budova**“ znamená kancelársku budovu, so súpisným číslom 12735, ktorá sa všeobecne nazýva ako 1. etapa projektu Lakeside Park nachádzajúca sa na Tomášikovej ulici 64, v mestskej časti Bratislava – Nové mesto a ktorá je bližšie popísaná v Prílohe B tejto Zmluvy
- 1.4. „**Dane**“ znamená všetky dane, sadzby, platby, odvody a akékoľvek predbežné dane uvalené, vymáhané, predbežne vypočítané, vyúčtované alebo určené sadzbou zo strany príslušného orgánu voči, na alebo v súvislosti s Komplexom alebo ktorejkoľvek ich časti alebo voči Prenajímateľovi v súvislosti s vyššie uvedeným, alebo priebežne uvalené, vymáhané, predbežne vypočítané, vyúčtované alebo určené sadzbou v budúcnosti namiesto alebo ako náhrada zaň, alebo za ktoré je Prenajímateľ zodpovedný v súvislosti s Budovou a Pozemkom alebo ktorejkoľvek ich časti, vrátane, bez obmedzenia, tých, ktoré sú uvalené, vymáhané, predbežne vypočítané, vyúčtované alebo určené sadzbou za vzdelávanie, školy, miestne úpravy, verejné práce alebo na akýkoľvek iný verejný účel, ale nezahŕňajúc Prenajímateľove dane z príjmu, okrem do výšky uvalenej, vymáhanej, predbežne vypočítanej, vyúčtovanej alebo určenej sadzbou namiesto alebo ako náhrada za ktorékoľvek z vyššie uvedeného.
- 1.5. „**DPH**“ znamená daň z pridanej hodnoty v Slovenskej republike alebo taká iná forma dane, okrem dane z príjmu, ktorá môže byť uvalená v Slovenskej republike na služby, nájomné alebo poplatky za užívanie priestorov.
- 1.6. „**Deň odovzdania**“ znamená deň, v ktorý bude mať Nájomca prístup do Priestorov za podmienky splnenia podmienok uvedených v bode 1.1.4 a 3.4 Zmluvy.
- 1.7. „**Deň ukončenia nájmu**“ má význam uvedený v bode 1.1.6 Zmluvy.
- 1.8. „**Deň zahájenia**“ znamená deň zahájenia Doby nájmu pre účely užívania Priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov a platenia Nájomného, Nájomného za parkovanie a Poplatku za Skladové priestory.
- 1.9. „**Doba nájmu**“ znamená dobu nájmu stanovenú v odseku 1.1.2 tejto Zmluvy, ktorá môže byť priebežne obnovená v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 1.10. „**Energie**“ sú akékoľvek a všetky energie ako horúca a studená voda a elektrina užívané Nájomcom počas Doby nájmu.
- 1.11. „**Fiškálne obdobie**“ znamená stanovené obdobie dvanástich (12) mesiacov alebo jeho časť, za ktoré sa pripravuje a overuje finančným kontrolórom výkaz ziskov a strát.
- 1.12. „**Hrubá prenajímateľná plocha**“ znamená súhrn všetkých prenajímateľných plôch

v Budove.

- 1.13. „**Komplex**“ znamená Budovu, Pozemok a všetky stavby, Vylepšenia, objekty a zariadenia na Pozemku a všetky parkovacie plochy pre Budovu (bez ohľadu na to, či sa nachádzajú na Pozemku alebo v Budove alebo nie), vrátane Parkovacích plôch.
- 1.14. „**Lobby na Prízemí**“ znamená plochu Prízemia, ktorá je označená ako lobby a zahŕňa plochu recepcie a plochu pred výťahmi a výťahovými šachtami.
- 1.15. „**Nájom**“ znamená nájom podľa tejto Zmluvy odo Dňa zahájenia až do konca Doby nájmu.
- 1.16. „**Nájomné**“ znamená čiastku uvedenú v bode 1.1.7 Zmluvy.
- 1.17. „**Nájomné za parkovanie**“ znamená čiastku uvedenú v bode 1.1.12 Zmluvy.
- 1.18. „**Oprávnené užívanie**“ má význam uvedený v bode 1.1.17 Zmluvy.
- 1.19. „**Platby**“ znamená úhrnnú čiastku Nájomného, Pomerného podielu na Prevádzkových nákladoch, Pomerného podielu na daniach, Platieb za Energie, Nájomného za parkovanie, Poplatku za Skladové priestory a iných čiastok splatných podľa Zmluvy.
- 1.20. „**Platby za Energie**“ znamená platby na dodávku energií, vrátane, bez obmedzenia, teplej a studenej vody, elektriny a plynu do Priestorov, ktoré hradí Nájomca v súlade s bodom 1.1.10.
- 1.21. „**Parkovacie miesta**“ má význam definovaný v bode 1.1.11 Zmluvy.
- 1.22. „**Plán Priestorov**“ znamená plán dispozičného riešenia Priestorov tvoriaci Prílohu „C“.
- 1.23. „**Pomerný podiel**“ znamená zlomok, v čitateli ktorého je Prenajímateľná plocha Priestorov a v menovateli ktorého je Hrubá prenajímateľná plocha.
- 1.24. „**Poplatok za Skladové priestory**“ znamená čiastku uvedenú v bode 1.1.14 Zmluvy.
- 1.25. „**Pozemok**“ znamená pozemok nachádzajúci sa pod Budovou, a to pozemok s parc. č. 15115/112 o výmere 1.293 m² a pozemok s parc. č. 15115/113 o výmere 549 m², ktoré boli odčlenené geometrickým plánom č. 131/06/01, vyhotovenom GEOsys, s.r.o. od parcely č. 15115/96 pôvodne o výmere 10.394 m² zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 4884, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III.
- 1.26. „**Pravidlá a Predpisy**“ znamená tie pravidlá a predpisy, ktoré sú uvedené v bode 14.1 tejto Zmluvy a uvedené v Prílohe „D“.
- 1.27. „**Práce Prenajímateľa**“ má význam uvedený v bode 1.1.4(a).
- 1.28. „**Pre-occupancy period**“ má význam uvedený v bode 1.1.5 Zmluvy.
- 1.29. „**Prenajímateľná plocha**“ znamená prenajímateľnú plochu Nájomcu vymeranú podľa BOMA 1996.
- 1.30. „**Prevádzkové náklady**“ znamená nasledovné náklady vzniknuté Prenajímateľovi v súvislosti s Budovou:
 - (a) suma všetkých výdavkov a nákladov každého druhu určených pre každé Fiškálne obdobie, bez duplikácie a v súlade so skutočne vzniknutým stavom na strane alebo v mene Prenajímateľa v súvislosti s prevádzkou, údržbou, všetkými

opravami, výmenami a správou Komplexu vrátane, bez obmedzenia, poistenia a daní resp. poplatkov týkajúcich sa Budovy.

- (b) Bez obmedzenia všeobecnosti vyššie uvedeného, Prevádzkové náklady budú vždy zahrňovať všetky náklady ohľadne nasledujúceho:
- (i) všetky odmeny, vrátane miezd a doplnkových výhod zamestnancov priamo zamestnaných alebo pracujúcich v súvislosti s prevádzkou, údržbou a súvisiacimi činnosťami týkajúcimi sa správy Komplexu;
 - (ii) upratovacie a čistiace služby, umývanie okien a odvoz smetí a odpadu;
 - (iii) strážna služba, dozor, bezpečnostná a dopravná hliadka;
 - (iv) úprava a údržba všetkých vonkajších alebo priľahlých plôch, vrátane odpratávania snehu a ľadu;
 - (v) vykurovanie, ventilácia, klimatizácia a kontrola vlhkosti;
 - (vi) prevádzka, údržba, opravy, štrukturálne opravy a výmeny vzťahujúce sa na akékoľvek výťahy, eskalátory a dopravné prostriedky a zariadenia v rámci Komplexu;
 - (vii) komunikačné, ozvučovacie, vizuálne, osvetľovacie a iné systémy;
 - (viii) vývesné štíty vrátane nákladov na všetky opravy, údržbu a poplatky za nájomné za ne;
 - (ix) výzdoba Komplexu;
 - (x) všetky energie dodávané do Komplexu, vrátane teplej a studenej vody, plynu, elektriny, kanalizačných poplatkov a akékoľvek ďalšie inžinierske siete alebo formy energie;
 - (xi) údržba, opravy, úpravy a výmeny, vrátane štrukturálnej údržby, opráv, úprav a výmen;
 - (xii) inžiniering, účtovné, právne a iné poradenské a profesné honoráre a odmeny súvisiace so spoločnými plochami Budovy
 - (xiii) výdavky na kanceláriu, vrátane telefónov, papiernických potrieb a doplnkov a spravodlivej nájomnej hodnoty priestoru v užívaní Prenajímateľa pre správu, dozor alebo administratívne účely súvisiace s Komplexom a nábytkom a pripevnenými doplnkami týchto priestorov;

- (xiv) všetky poistenia, ktoré je Prenajímateľ povinný mať a/alebo ktoré Prenajímateľ inak obdrží a náklady na akékoľvek odpočítateľné položky, ktoré zaplatil Prenajímateľ v súvislosti s akýmkoľvek poisteným rizikom alebo nárokom;
- (xv) všetky poplatky a výdavky Prenajímateľa v súvislosti s akýmkoľvek daňovým sporom alebo vypracovaním posudku na Budovu/Komplex, vrátane, bez obmedzenia, výdavkov na právne služby, znalecké posudky, správnych poplatkov a režijných poplatkov tak, ako Prenajímateľ bude považovať za primerané. Ak Nájomca zaplatil svoju Pomernú časť na sporných Daniach a Prenajímateľ získa ako výsledok takého sporu spätnú úhradu týchto Daní, Prenajímateľ spätne uhradí Nájomcovi primeranú časť uvedenej spätnej úhrady, po odpočítaní výdavkov, ktoré ešte Nájomcovi neboli účtované.
- (xvi) poplatok za správu vypočítaný na základe pätnástich (15%) percent hrubých čiastok prijatých alebo ktoré majú byť prijaté Prenajímateľom za príslušné činnosti, s výnimkou čiastok obdržaných za Nájomné, Špeciálne služby a akékoľvek poplatky za administratívnu správu a dozor vyúčtované nájomcom v súvislosti s výstavbou a prácami v priestoroch Budovy;
- (xvii) pripevnené doplnky, zariadenia, stroje, objekty, systémy a majetok, ktorý je súčasťou alebo je nainštalovaný alebo sa používa v súvislosti s Komplexom, ktoré si svojou podstatou vyžadujú periodické alebo rozsiahle opravy a výmeny, alebo ktoré sú nainštalované alebo sa používajú hlavne na zníženie nákladov alebo spotreby akejkoľvek inej položky zahrnutej v Prevádzkových nákladoch (či už sú takéto náklady skutočne znížené, alebo nie);
- (xviii) Všetky náklady povahou rovnaké s ktorýmkoľvek z predchádzajúcich:
 - (1) ktoré vznikli Prenajímateľovi v dôsledku jeho záujmu o Komplex, ako údržba, upratovanie a odpratávanie ľadu a snehu z komunálnych chodníkov, príľahlého majetku a podobne;
 - (2) ktoré boli vložené vo forme príspevkov, v súlade s tým, ako určil Prenajímateľ konajúc odôvodnene a v dobrej viere, ale podľa Prenajímateľovho vlastného presvedčenia, ktoré sa vzťahujú na všetky spoločne využívané objekty a služby, vrátane, bez obmedzenia, priestorov na nakladanie a prekládku, parkovacích rámp, vjazdov a externých priestorov, fontány a nákladov s nimi súvisiacimi, ktoré si užívatelia Budovy podelia s užívateľmi akéhokoľvek iného majetku, ako aj všetky náklady do tej miery, do ktorej sa vyžaduje, aby na nich prispel Prenajímateľ do tej istej výšky

v súvislosti s Budovou alebo Prenajímateľovým vlastníctvom v ňom,
či už také náklady vznikli priamo v súvislosti s Budovou alebo nie;

(c) Prevádzkové náklady budú znížené o nasledovné položky do výšky inak zahrnutej do Prevádzkových nákladov a vo výške Prenajímateľom skutočne obdržanej:

- (i) peňažné prostriedky z poistenia a škôd skutočne zaplatených tretími osobami;
- (ii) opravy alebo výmeny do tej výšky, v akej náklady na ne boli Prenajímateľovi refundované v zmysle pôvodných stavebných záruk.

- 1.31. „**Priestory**“ znamená obývatel'nú/užívatel'nú plochu vyznačenú na Pláne Priestorov priloženom k Zmluve ako Príloha „C“. Ak sa Zmluvné strany dohodnú na prenájme alebo užívaní akýchkoľvek dodatočných kancelárskych priestorov Nájomcom, v tom prípade definícia Priestorov bude zahŕňať aj tieto dodatočné priestory. Ak Zmluva (ako môže byť priebežne menená alebo dopĺňaná) neustanovuje inak, ustanovenia Zmluvy ohľadom Priestorov sa použijú primerane aj na prenájom skladovacích priestorov, ak sú predmetom Nájomu.
- 1.32. „**Prízemie**“ znamená poschodie Budovy bezprostredne nad zemou.
- 1.33. „**Skladové priestory**“ má význam definovaný v bode 1.1.13 Zmluvy.
- 1.34. „**Spoločné priestory**“ znamená spoločné priestory ako sú definované podľa BOMA 1996.
- 1.35. „**Účet Prenajímateľa**“ znamená účet č. 0178304642/0900, IBAN SK 80 0900 0000 0001 7830 4642, SWIFT/BIC: GIBASKBX vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, Slovenská republika, alebo taký iný účet, ktorý môže Prenajímateľ oznámiť Nájomcovi vo faktúre zaslanej Prenajímateľom Nájomcovi.
- 1.36. „**Verejné priestory Budovy**“ znamená tie priestory v Budove, ktoré slúžia v prospech všetkých nájomcov a užívateľov Budovy a zahŕňajú Lobby na prízemí, schodisko a okolitý priestor schodiska, poschodie technickej údržby, výťahy, parkovacie plochy.
- 1.37. „**Verejný orgán**“ znamená akýkoľvek verejný orgán alebo jeho podriadené úrady, vrátane akýchkoľvek miestnych, obecných, celoštátnych, regionálnych, nadregionálnych, alebo centrálnych úradov, alebo akékoľvek oddelenie, komisia, rada, súd, agentúra, ich úradníci, alebo akýkoľvek celoštátny orgán, obecné zastupiteľstvo alebo zastupiteľstvo mestskej časti s právomocou ohľadne záležitostí týkajúcich sa Budovy.
- 1.38. „**Vylepšenia**“ znamená, bez obmedzenia, všetky pripevnené doplnky, úpravy, inštalácie a obmeny priebežne urobené, postavené alebo nainštalované na alebo okolo Priestorov a to zahŕňa všetko nasledovné: dvere, tenké oddelujúce steny a pevný rám, mechanické, elektrické a energetické inštalácie; okolitá plocha schodiska, podlahové a okenné krytiny a pevný rám, kúrenie, ventilácia, klimatizácia a zariadenie na kontrolu vlhkosti, osvetľovacie prvky; vstavaný nábytok, nábytok a

pulty a čokoľvek iné, čo je akýmkoľvek spôsobom spojené s Priestormi alebo k akýmkoľvek inžinierskym sieťam, ktoré sa v nich nachádzajú, ale jednoznačne nezahŕňajú kancelárske zariadenie Nájomcu a samostatne stojaci nábytok Nájomcu.

- 1.39. „**Vzorec indexácie**“ má nasledovný význam:

$$N(t+1) = N_t \times [1 + (I_t / 100)]$$

kde:

$N(t+1)$ je výška Nájomného v aktuálnom roku;

N_t je výška Nájomného v predchádzajúcom roku;

I_t predstavuje priemerný ročný percentuálny nárast spotrebiteľských cien zverejnený za rok predchádzajúci príslušnej úprave Nájomného podľa údajov z EUROSTAT, Štatistického úradu Európskej únie aktuálne uvádzaných na webstránke https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mv12r/default/table?lang=en

na základe vývoja harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Eurozónu (viď (i) „HICP – all items“ – unit „Percentage change - 12 months average“, (ii) „European Union – 27 countries (changing composition)“).

Prvé zvýšené Nájomné ($N_{(t+1)}$) bude východiskovým Nájomným pre zvýšenie Nájomného v nasledujúcom roku (kumulatívny princíp). Každá ďalšia úprava zohľadní všetky predchádzajúce úpravy (indexácie).

- 1.40. „**Zákony**“ znamená všetky zákony, smernice, právne predpisy, podzákonné predpisy, nariadenia, pravidlá, požiadavky a príkazy akéhokoľvek Verejného orgánu s právomocou ohľadne Budovy.
- 1.41. „**Zmluva**“ znamená túto Zmluvu uzavretú medzi Prenajímateľom a Nájomcom, vrátane všetkých jej príloh.
- 1.42. „**Zmluva o pripojení odberného miesta**“ má význam uvedený v bode 4.12(a) Zmluvy.
- 1.43. „**Zmluva o združenej dodávke elektriny**“ má význam uvedený v bode 4.12(b) Zmluvy.

PRÍLOHA "B"

POPIS POZEMKU A BUDOVY, ŠPECIFIKÁCIA PRIESTOROV

ODDIEL 1:

POZEMOK: pozemok nachádzajúci sa pod Budovou, a to pozemok s parc. č. 15115/112 o výmere 1.293 m² a pozemok s parc. č. 15115/113 o výmere 549 m², ktoré sú odčlenené geometrickým plánom č. 131/06/01, vyhotovenom GEOsys, s.r.o. od parcely č. 15115/96 pôvodne o výmere 10.394 m², zapísanej v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 4884, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres Bratislava III, ktorý je vyznačený na priloženej kópii z katastrálnej mapy.

BUDOVA: Budova všeobecne označovaná ako 1. etapa projektu Lakeside Park, je administratívna budova s výškou približne 90 metrov nad terénom, pozostávajúca z troch (3) podzemných a z dvadsiatich dvoch (22) nadzemných podlaží s prenajímateľnou plochou približne 25.000 m². Tri podzemné podlažia budú využívané pre účely parkovania, v prízemí bude vstupná hala, miestnosti technického zázemia a priestory pre obchody a služby. V ďalších nadzemných podlažiach, až po 20-te, budú kancelárske priestory. V 21. a 22. podlaží bude umiestnená technológia vzduchotechniky. Budova je umiestnená v/na Pozemku.

ODDIEL 2:

ČASŤ 1 - ZÁKLADNÁ ŠPECIFIKÁCIA BUDOVY ("ZSB")

Priložená k tejto Prílohe „B“.

ČASŤ 2 - ŠPECIFIKÁCIA PRIESTOROV

Špecifikácie Prác Prenajímateľa

Strany sa dohodli, že Priestory budú Nájomcovi odovzdané v súlade s bodom 1.1.16 Zmluvy.

Špecifikácia vyhotovenia interiérov Priestorov pri ich odovzdaní Nájomcovi bude zodpovedať štandardnej konfigurácii Priestorov priloženej ako súčasť tejto prílohy „B“ (ďalej len „**Štandard**“) a Plánu Priestorov priloženého ako príloha „C“ (Plán Priestorov), t.j. Priestory budú Nájomcovi odovzdané s dokončenými Prácami Prenajímateľa.

Honoráre za projekčné práce

Honorár za architektonické práce, Honorár za projekciu vzduchotechniky a slabo- a silnoprúdu, Stavebná dokumentácia.

Akékoľvek zmeny alebo revízie projektovej dokumentácie (v architektúre alebo v stavebnej časti) požadované Nájomcom odchyľne od Plánu Priestorov, budú prevedené na náklady Nájomcu vo forme "Variantné Riešenie".

Zmeny v návrhu

Pokiaľ Nájomca požaduje modifikácie alebo zmeny v návrhu Priestorov potom ako si Zmluvné strany odsúhlasili projektovú dokumentáciu k Priestorom (ďalej len „**Zmeny v návrhu**“), Prenajímateľ zadá vyhotoviť Zmeny v návrhu.

- Nájomcom požadovaná zmena bude predbežne prekalkulovaná projekčným tímom Prenajímateľa.
- položky, jednotky a množstvá budú zosumarizované. Daná sumarizácia bude základom pre odhad ceny daných Zmien v návrhu.

Objednávka na Zmenu

Objednávka na Zmeny spolu so Zmenou v návrhu bude predložená Nájomcovi na schválenie (ďalej len „**Objednávka na zmenu**“). Aby práce mohli pokračovať, Nájomca musí doručiť Prenajímateľovi schválenú Objednávku na Zmenu (odsúhlasenie nákladov na takú Zmenu) do troch (3) dní od obdržania Objednávky na Zmenu.

Práce obsiahnuté v Objednávke na zmenu začnú po schválení a podpise Objednávky Nájomcom.

Building: Lakeside Park
Tenant: Technická inšpekcia
GLA 1 116,39 m²
NLA 944,41 m²
Estimator: JH
Date: 17/10/2023
Version: 03

Cost estimate					
#	Item	Qty.	Unit	Price per Unit (€)	Total (€)
1	Design				
1.1	Design (PSV)	1	Item	14 600,00	14 600,00
1.2	inžiniering	1	Item	2 000,00	2 000,00
	Subtotal for Design				16 600,00
2	MEP				
2.1	Electrical	1	item	14 500,00	14 500,00
2.2	New light fixtures	0	item	0,00	0,00
2.3	Data cabling	1	item	10 800,00	10 800,00
2.4	Sprinklers	78	item	107,00	8 346,00
2.5	HVAC	26	item	2 430,00	63 180,00
2.6	BMS	26	item	605,00	15 730,00
2.7	fire loudspeakers	20	pcs	70,00	1 400,00
2.8	Fire alarm syst	20	pcs	120,00	2 400,00
	Subtotal for MEP				116 356,00
3	Demolition works				
3.1	Gypsum partitions,	98	m2	9,00	882,00
3.2	Wall cladding, Floortiles	0	item	0,00	0,00
3.3	Suspended ceiling	772	m2	2,00	1 544,00
3.4	Doors + Frames	1	item	30,00	30,00
3.5	Opennigs for doors	0	item	0,00	100,00
3.6	Glass partitions	0	item	0,00	0,00
3.7	Carpets	880	m2	2,50	2 200,00
3.8	Waste removal	1	item	2 100,00	2 100,00
	Subtotal for Demolition works				6 856,00
4	Partitions, ceiling, doors, carpet				
4.1	Gypsum partitions	651	m2	40,00	26 040,00
4.2	Gypsum above glass partitions	51	m2	37,00	1 875,90
4.3	Wall paint	1 187	m2	3,00	3 561,00
4.4	Suspended ceiling	812	m2	25,00	20 300,00
4.5	Shower	0	item	0,00	0,00
4.6	Doors	3	pcs	450,00	1 350,00
4.7	electromechanical lock	2	pcs	550,00	1 100,00
4.8	Kitchenettes	0	item	5 000,00	0,00
4.9	Glass walls	212	m2	345,00	73 140,00
4.10	Raised floor adjustmend	30	m2	60,00	1 800,00
4.11	Carpet	944	m2	32,00	30 201,60
	movable partition prep	1	item	700,00	700,00
	sliding doors	2	pcs	900,00	1 800,00
	acoustic measures	1	item	2 000,00	2 000,00
	WC adjustment	1	item	6 000,00	6 000,00
4.12	Final cleaning	1	item	900,00	900,00
	Subtotal for Partitions, ceiling, doors, carpet				170 768,50
5	Total for Categories 1 – 4				310 581
6	Contingency	10%			31 058
7	Supervision and management fee	7,5%			25 623
8	TOTAL (standard)				367 261,44

329 €/m²

PRÍLOHA "C"

PLÁN PRIESTOROV

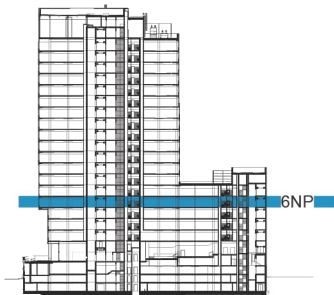
Project Name

LAKESIDE PARK 01

Tenant Name

PROJECT
TECHNICKÁ INŠPEKCIA
SPACEPLAN 03

Floor



Project Details

- GYPSUM PARTITION
- GLASS PARTITION

ZONES:

- FOCUS
- COLLABORATE
- LEARN
- SOCIALIZE

SCALE 1:175



Architect

Ing. arch. Pavol ŠUŠKA
16/10/2023

A_SPACEPLAN



PRÍLOHA "D"

PRAVIDLÁ A PREDPISY

1. Nájomca ani užívateľa Budovy nezatarasia chodníky, haly, vstup, pasáže, výťahy, chodby a schodištia, ani ich nebudú používať na žiaden iný účel ako na vstup alebo výstup zo svojich príslušných priestorov.
2. Všetky vývesné štíty Nájomcov budú podliehať schváleniu Prenajímateľom. V prípade, že akýkoľvek vývesný štít, reklama alebo nápis budú vyhotovené, namaľované alebo pripevnené Nájomcom na celú alebo na akúkoľvek časť Budovy bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ alebo jeho zástupcovia budú môcť odstrániť akýkoľvek takýto vývesný štít, reklamu alebo nápis a náklady s týmto spojené budú hradené Nájomcom.
3. Počas Doby nájmu:
 - (i) Nájomca bude Priestory udržiavať v dobrom stave a Prenajímateľovi alebo jeho zástupcom bude po dvadsaťštyri (24) hodinovom predchádzajúcom písomnom oznámení povolený vstup do Priestorov za účelom kontroly stavu Priestorov;
 - (ii) Nájomca nebude uskladňovať odpad nikde v Spoločných priestoroch počas Bežných pracovných hodín; a
 - (iii) vlhký odpad nebude nikdy miešaný s bežným suchým kancelárskym odpadom, nebude vhadzovaný do umývadiel, záchodov alebo drezov za účelom zneškodnenia. Nájomca bude taktiež dodržiavať v súlade s pravidlami o separácii odpadu (napr. sklo, papier, nebezpečný odpad, iný odpad), ktoré môžu byť uložené príslušnými právnymi predpismi a/alebo pokynmi Prenajímateľa alebo poskytovateľa služieb odvozu a likvidácie odpadu.
4. Nájomca, jeho zástupcovia, úradníci, obsluhujúci personál alebo zamestnanci nebudú robiť, vydávať ani nepovolia fajčenie v Spoločných priestoroch, žiadny nevhodný hluk v Budove, ani žiadnym spôsobom nebudú zasahovať do užívania ostatných nájomcov Budovy (ak existujú), alebo tých, ktorí s nimi majú obchodné styky.
5. Pokiaľ si Nájomca želá telegrafické alebo telefonické spojenia, Prenajímateľ usmerní svojich schválených subdodávateľov - elektrických inštalatérov - podľa výberu Nájomcu, ako a kde má byť vedenie zavedené a bez týchto usmernení nebude povolené žiadne vŕtanie ani rezanie za účelom umiestnenia vedenia. Nebude povolený žiadny rozvod plynu ani elektrického vedenia, pokiaľ tento nebol objednaný alebo písomne povolený Prenajímateľom. Vonkajšie rozhlasové alebo televízne antény nemôžu byť Prenajímateľom bezdôvodne zamietnuté.
6. Nájomca bude povinný pomáhať a spolupracovať s Prenajímateľom pri predchádzaní škodám na Priestoroch. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia v súlade so Zákonmi, vrátane zákona č. 124/2006 Z.z. a vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a nesmie ohrozovať bezpečný a bezporuchový chod Prenajímateľovho majetku

nachádzajúceho sa v Priestoroch ako aj bezpečnosť všetkých osôb zdržujúcich sa v priestoroch Budovy. Nájomca bude niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov a návštevníkov v Priestoroch ako aj za bezpečnosť práce vlastných zamestnancov v Priestoroch počas celej Doby nájmu. Prenajímateľ bude mať právo vstupu do Priestorov za účelom kontroly vyhradených technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. a požadovať od Nájomcu podklady súvisiace s bezpečnou prevádzkou vyhradených technických zariadení. Nájomca bude taktiež niesť výlučnú zodpovednosť za bezpečnosť akéhokoľvek majetku nachádzajúceho sa v Priestoroch.

7. Akékoľvek úpravy, dodatky alebo zmeny vykonané na mechanických alebo elektrických zariadeniach obsluhujúcich Priestory, alebo častiach alebo rozdeleniach miestností v Priestoroch počas Doby nájmu budú, pokiaľ sú vykonané na žiadosť Nájomcu, hradené Nájomcom, ale toto vykoná len subdodávateľ podľa Nájomcovho výberu vopred schválený Prenajímateľom a vyššie uvedené vždy bude v súlade s plánmi, nákresmi obchodov a špecifikáciami, ktoré boli predtým predložené Prenajímateľovi a ním schválené, a budú vykonávané tak, aby neboli narušené záruky poskytnuté tretími osobami ohľadom týchto zariadení v prospech Prenajímateľa.
8. V Priestoroch nebude bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa povolené konanie aukcií.
9. Nie je povolené, aby Nájomca užíval alebo držal v Priestoroch alebo Budove akýkoľvek benzín, ropu, kamfén, horľavé kvapaliny alebo iné osvecujúce alebo horľavé materiály.
10. Priestory nebudú využívané na trvalé bývanie, ak to nie je schválené Prenajímateľom.
11. Akúkoľvek škodu spôsobenú na Budove alebo jej príslušenstve, nábytku, kúrení a iných spotrebičoch alebo priestoroch užívaných inými nájomcami, zásahom do vykurovacích alebo klimatizačných spotrebičov, alebo z dôvodu akéhokoľvek iného konania alebo opomenutia zo strany Nájomcu alebo akejkoľvek inej osoby alebo obsluhovateľa pod jeho kontrolou opraví a uhradí Nájomca.
12. Splachovacie WC a iné zariadenia s vodou nebudú používané pre žiadne iné účely, okrem účelov, pre ktoré boli skonštruované, a nebude do nich vhadzovaný prach, odpad, popol ani iné substancie. Akékoľvek poškodenie v dôsledku nesprávneho použitia Nájomcom bude hradíť Nájomca.
13. Nájomca nevykoná, nepovolí vykonanie v Priestoroch, ani neprinesie a nebude v Priestoroch držať nič, čo by zvyšovalo riziko požiaru alebo sadzbu poistného proti požiaru na Budovu alebo na akýkoľvek v nej sa nachádzajúci majetok alebo bránilo alebo zasahovalo do práv ostatných nájomcov alebo iným spôsobom poškodzovalo alebo rušilo nájomcov alebo Prenajímateľa, ani neporuší ani nebude konať v rozpore so zákonmi súvisiacimi s protipožiarnou ochranou, vrátane zákona o ochrane pred požiarom č. 314/2001 Z.z. (ďalej len „**Zákon o ochrane pred požiarom**“) a príslušných technických noriem alebo s nariadeniami Prenajímateľa alebo orgánov ochrany pred

požiarmi ohľadne protipožiarneho opatrení Protipožiarneho oddelenia alebo s akýmkoľvek poistením Budovy, alebo ktorejkoľvek jej časti, ani neporuší, ani nebude konať v rozpore s pravidlami a smernicami hygienika, žiadnym zákonom ani nariadením obce. Nájomca bude, okrem iného, zodpovedný za plnenie ustanovení § 4 písm. a), e) až h), o) a § 5 písm. b), c), h) j) a § 9 ods. 2 písm. a) až d) Zákona o ochrane pred požiarmi, alebo právneho predpisu, ktorý ho nahradí alebo deroguje. Plnenie citovaných ustanovení zákona Nájomcom bude vykonávané v rozsahu zabezpečenia povinností podľa tohto zákona ohľadne majetku Nájomcu vneseného do Priestorov a ohľadne zamestnancov a návštevníkov Nájomcu v Priestoroch. Prenajímateľ (alebo ním poverené osoby) bude oprávnený vstúpiť do Priestorov za účelom kontroly a údržby požiarno-technických zariadení a vykonanie neodkladných opatrení na zabránenie vzniku požiaru, ak hrozí dôvodné podozrenie vzniku požiaru. Nájomca nesmie poškodzovať signalizačné, informačné, poplachové zariadenia a ostatné požiarno-technické zariadenia, ktoré je povinný strpieť v Priestoroch a najmä vykonať neodkladné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva požiaru. Nájomca bude zodpovedať za nesprávne použitie takéhoto signalizačného, informačného, poplachového zariadenia a ostatných požiarno-technických zariadení svojimi zamestnancami, zmluvnými partnermi alebo zástupcami.

14. V priestoroch Lobby na prízemí, ani vo verejných priestoroch Budovy nie je povolená konzumácia jedál ani nápojov a Nájomca nenainštaluje v Priestoroch žiadne automaty na nápoje a jedlá akéhokoľvek typu alebo popisu. Prevádzka súkromnej kuchyne, jedálne, laboratória alebo iného podobného zariadenia v priestoroch nájomcu bude podliehať predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa a budú prijaté náležité opatrenia pre vlhký odpad z takejto prevádzky.
15. Nájomca nezmení žiadne zámky či už v rámci Priestorov alebo na prístupových dverách tohto Priestoru s výnimkou schválenia a koordinácie s Prenajímateľom. Nájomca zabezpečí, aby všetky zámky v Priestoroch a všetky zámky v prístupových dverách boli vyhotovené v súlade so vzorovým systémom Budovy ohľadne kľúčov.
16. Do Priestorov nesmú byť vnesené žiadne stroje ani zariadenia, ktoré by mohli vytvárať zvuky, dym alebo vibrácie, ktoré by prekážali alebo spôsobovali nepohodlie ostatným nájomcom, okrem na základe zvláštného povolenia Prenajímateľa.
17. Prenajímateľ bude mať právo vytvoriť také ďalšie a dodatočné pravidlá a predpisy ktoré bude podľa vlastného uváženia považovať za potrebné pre bezpečnosť, starostlivosť a čistotu Priestorov alebo Budovy a pre zachovanie ich dobrého stavu, a tieto budú dodržiavané Nájomcom, jeho zástupcami, úradníkmi, obsluhou alebo zamestnancami.
18. Nájomca súhlasí s vyššie uvedenými pravidlami a predpismi, z ktorých každé je týmto považované za súčasť Nájomnej zmluvy a súhlasí s tým, že za také trvalé porušovanie týchto pravidiel a predpisov, alebo ktoréhokoľvek z nich, ktoré podľa mienky Prenajímateľa bude vyrušovať alebo vytvárať nepohodlie akéhokoľvek iného nájomcu alebo brániť riadnej prevádzke Budovy, Prenajímateľ môže vypovedať Nájomnú zmluvu s týždennou výpovednou lehotou (začínajúcou od doručenia výpovede Nájomcovi) a

môže požadovať úplné navrátenie Priestorov.

19. Zariadenie na spotrebu elektrickej energie a/alebo vody, okrem bežného kancelárskeho vybavenia, ktoré Nájomca nainštaloval s Prenajímateľovým súhlasom, bude napojené na oddelené meracie prístroje pri inštalácii a s tým spojené náklady bude znášať Nájomca.
20. Pokiaľ podľa mienky Prenajímateľa prevádzka Nájomcu vytvára podmienky na množenie škodcov, Nájomca zabezpečí kontrolu uspokojivú pre Prenajímateľa.

PRÍLOHA "E"

SLUŽBY, KTORÉ POSKYTUJE PRENAJÍMATEĽ V RÁMCI PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV¹

Všeobecný úvod:

1. Cieľom Prenajímateľa je, aby Budova bola udržiavaná vo všeobecnosti na vysokej úrovni a to s prihliadnutím na poveternostné podmienky a na vzhľad, ktorý sa očakáva od prestížneho administratívneho komplexu;
2. Na dosiahnutie tohto cieľa Prenajímateľ bude angažovať kvalifikovaný čistiaci a údržbársky personál, ktorého úlohou je prísne dodržiavať vysokú úroveň poskytovaných služieb stanovených Prenajímateľom, ktoré sú upresnené nižšie;
3. Štandardná údržba si vyžaduje program čistiacich prác rozvrhnutý do piatich (5) dní čistenia Spoločných priestorov Budovy v týždni (pondelok až piatok), vynímajúc z toho dni víkendu a sviatky – okrem prípadov, kedy sa osobitnou zmluvou Prenajímateľ a Nájomca dohodnú na tom, že sa vyhradené priestory stanú predmetom dodatočnej údržby podľa požiadaviek. Nájomca bude výlučne zodpovedný za čistenie svojich vlastných prenajatých Priestorov, a to na svoje náklady. Preto sa v nasledujúcich rozpisoch výrazy "Denne" a "Každú noc" chápu v tomto kontexte;
5. Prenajímateľ si, bez toho, aby ustúpil z vysokej úrovne údržby budovy, vyhradzuje právo zmeniť rozpisy, alebo pravidelnosť ich dodržiavania podľa toho, čo vyplýva z praxe, poveternostných podmienok alebo výnimočných okolností.

ČLÁNOK 1 - ÚDRŽBA TOALETNÝCH MIESTNOSTÍ (Spoločné priestory Budovy)

- | | | |
|----|--|------------------|
| a) | Vyleštiť dvere a odstrániť všetky odtlačky prstov z dverí | Každý týždeň |
| b) | Vyčistiť všetky zrkadlá, toaletné stolčeky, výlevky, nádoby na tekuté mydlo, a všetky kovové povrchy | Každý týždeň |
| c) | Starostlivo vyčistiť a vydezinfikovať všetky umývadlá, splachovacie misy a ich sedačky a pisoáre | Každú noc |
| d) | Utrieť oddeľujúce prepážky na toaletách vlhkou handrou | Každý týždeň |
| e) | Poutierať všetky postriekané steny, ktoré sú v bežnom dosahu | Každý týždeň |
| f) | Vybrať a vyčistiť zásobníky na papierové uteráky a hygienické vreckovky | Každé dva týždne |

¹ Podlieha zmenám a doplneniu.

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| g) | Znovu naplniť toaletné zásobníky
(na uteráky, vreckovky, atď.),
materiály dodávané Nájomcom v súkromných
toaletách | Každé dva týždne |
| h) | Umyť dlážku roztokom obsahujúcim
dezinfekčné prostriedky
Pozametať | Každý týždeň
Každú noc |
| i) | Umyť dezinfekčným roztokom všetky steny, odsávače
vzduchu, rozprašovače a okolie splachovacích mís | Mesačne |
| j) | Umyť mokrou handrou všetky výlevky tak,
aby sa zabránilo ukladaniu vodného kameňa
Každú noc
Vyleštiť kovové časti umývadiel | Každé dva týždne |
| k) | Dôkladne vydrhnúť dlážku i v rohoch,
aby sa tak obnovil jej lesk | Mesačne |

ČLÁNOK 2 – INÉ AKO NÁJOMCOVE PRIESTORY: (Verejné & Spoločné)

POZNÁMKA:

Iné ako Nájomcove priestory – verejné aj spoločné – spadajú výlučne do Prenajímateľovej zodpovednosti. Počas dňa sú pod stálou kontrolou, aj keď prevažná časť údržbových opatrení sa vykonáva po Bežných pracovných hodinách. Cieľom je zachovanie povesti vynikajúcej údržby. Z tohoto dôvodu zabezpečovatelia prevádzkových služieb budú inštruovaní, aby dodržiavali nasledovné zaužívané postupy:

1) Všeobecné povinnosti denných správcov v Spoločných Priestoroch

- a) Udržiavať okolie budov - sklenené priečelia, sklenené plochy na úrovni prízemí, prístupové plochy, parkovacie boxy, suterény atď. - v bezchybnom stave. Z prístupových plôch a okolitého terénu - na povrchu i v podzemí - sa vždy vyzametajú akékoľvek nečistoty.
- b) Lobby na prízemí sa pravidelne kontrolujú a udržiavajú v čistote.
- c) Rovnako aj verejné priestranstvá, arkády a haly podliehajú starostlivosti zabezpečovateľov dennej údržby za účelom udržania vysokého stupňa čistoty.
- d) Bez meškania budú zahladené mokré šľapaje, kaluže a iné prejavy nepriaznivého

počas na chodbách.

- e) Vonkajšia údržba je zabezpečená prostredníctvom profesionálnych spoločností, ktorých povinnosti zahŕňajú všetky fázy sadenia a obrezávania stromov a udržiavanie trávnikov vo vynikajúcom stave.
- f) Denný čistiaci personál čistí mramorovú podlahu vestibulu i počas dňa, hlavne po hodinách so zvýšenou premávkou ľudí.
- g) Zavčas ráno pred príchodom nájomcov sa odpadové kontajnery i odpadkové koše vyprázdnia a vyčistia; všetok odpad sa sústreďuje na odvoznom mieste.
- h) Čistiaci personál venuje toaletám zvýšenú pozornosť. Udržiava umývadlá v čistote a príslušné pulty suché; odstraňuje nahromadené použité papierové uteráky; a dohliada na to, aby boli všetky toaletné potreby neustále dopĺňané.
- i) Prístupové chodníky a vyvýšené vstupné pódia sa pravidelne kontrolujú a čistia; počas zimných mesiacov sa stálym odhŕňaním snehu v priebehu dňa udržiavajú chodníky v čo najlepšom stave - vrátane chodníkov smerujúcich od parkovacích boxov a schodísk vedúcich zo zeme k vyvýšeným vstupným plošinám.
- j) Rohože pri dverách sa pravidelne vysávajú.
- k) Sklenené tabule v Lobby na prízemí a na chodbách sa udržiavajú v čistote, vrátane rámov dverí a ich výplní.
- l) Technický personál Prenajímateľa zabezpečuje, aby boli mechanické zariadenia, priestory energií vždy v dobrom stave. To zahŕňa servis strešných inštalácií súvisiacich s klimatizáciou a ventiláciou, odvodom vody a všetky ostatné mechanické a elektrické zariadenia tak, aby sa vyskytoval čo najnižší počet výpadkov.
- m) V prípade nepriaznivého počasia prebieha nepretržité odhrabávanie snehu a odstraňovanie ľadu z chodníkov, z prístupových ciest k budove, vyvýšených vstupných pódii, postranných chodníkov a garážových parkovacích rámp.
- n) Služby personálu sú nájomcom k dispozícii, ak je tak dohodnuté v osobitnej zmluve s Prenajímateľom.

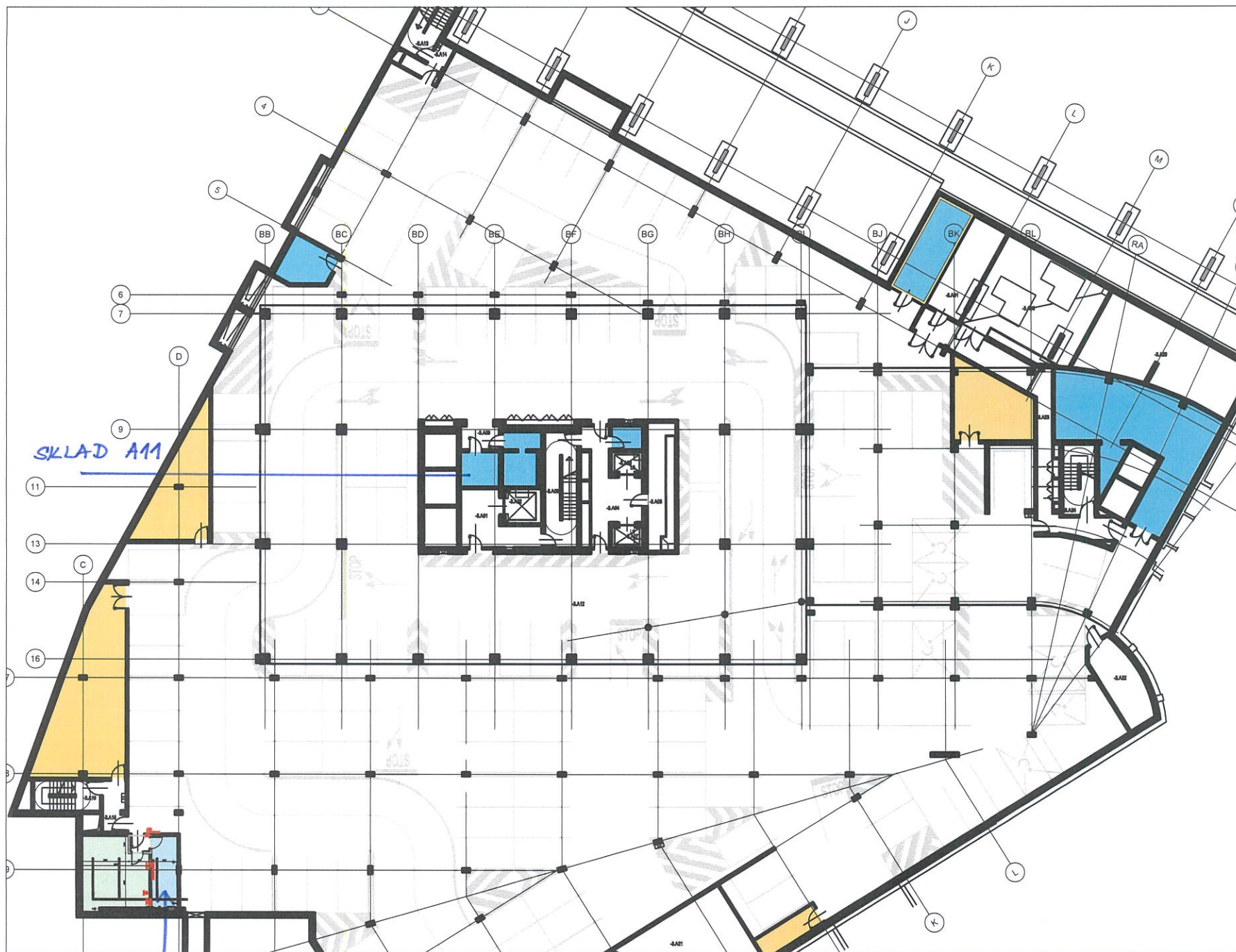
2) Čistenie okien a sklenených plôch:

- | | | |
|----|--|----------|
| a) | Všetky presklenné vstupné dvere do Lobby na prízemí | Denne |
| b) | Sklenené plochy v okolí vyvýšeného vstupného pódia a nádvorí | Týždenne |

c)	vonkajšia sklená časť Lobby na prízemí	Mesačne
d)	Vnútoraná sklená časť Lobby na prízemí	Týždenne
e)	Okná v celej Budove z vonkajšej strany	Dvakrát do roka
f)	Okná v celej Budove z vnútornej strany	Dvakrát do roka
g)	Vnútorné sklenené prepážky Nájomcu (na základe zvláštnej dohody)	Podľa potreby
3)	<u>Čistenie kobercov:</u>	
1)	Všetky koberce vo výťahoch	Týždenne
2)	Všetky koberce v spoločných priestoroch	Mesačne

PRÍLOHA "F"

PLÁN SKLADU



LP 01
Sklady
na 3.PP
20170704

