

TÁTO ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV uzatvorená v zmysle § 720 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) a ustanovenia § 6 a nasl. nasledujúcich zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon**“), (ďalej iba „**Zmluva**“)

MEDZI:

1. **vacuumlabs, s. r. o.**, so sídlom na Bottova 2/A, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 48 207 497, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 104959/B, DIČ: 212 011 2962; IČ DPH: SK2120112962, IBAN: SK05 8130 0000 0021 1372 0003, zastúpená pánom Miroslavom Skovajsom konateľom spoločnosti, email: miroslav.skovajsa@vacuumlabs.com (ďalej ako „**Nájomca**“); a
2. **Národná koalícia pre digitálne zručnosti a povolania Slovenskej republiky**, so sídlom na Mlynské nivy 18890/5, 82109 Bratislava, IČO: 52828123, DIČ: 2121177531, IČ DPH: SK2121177531 (podľa §7a), vedená OÚ Bratislava, reg. č. OU-BA-OVVS-2019/140232, zastúpená pánom Ing. Mário Lelovský predseda predsedníctva, email: office@digitalnakoalicia.sk (ďalej ako „**Podnájomník**“);

(Nájomca a Podnájomník ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“ a každý jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

KEĎŽE:

- (A) Spoločnosť SKY PARK OFFICES s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 746 529 (ďalej ako „**Prenajímateľ**“) uzatvorila s Nájomcom nájomnú zmluvu (ďalej ako „**Nájomná zmluva**“), na základe ktorej si Nájomca prenajal v administratívnej budove „**SKY PARK OFFICES 1**“ nachádzajúcej sa na Bottovej ulici č. 2A v Bratislave, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10168, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, so súpisným číslom 7939, postavenej na pozemku p.č. 9142/1 (zapísanom na vyššie uvedenom liste vlastníctva) tvorenej jedným nadzemným objektom so spoločnou nadzemnou a podzemnou garážou (ďalej len „**Budova**“) kancelárske priestory umiestnené na 5. 7. 8. 9. a 10. nadzemnom podlaží Budovy (zodpovedá 4. 6. 7. 8. a 9. poschodiu) vrátane terasy umiestnenej na 7 a 9. nadzemnom podlaží a skladovacích priestorov (ďalej ako „**Priestor 1**“). Súčasťou Priestoru 1 sú parkovacie miesta pre automobilové vozidlá nachádzajúce sa v nadzemnej a podzemnej garáži Budovy.
- (B) Spoločnosť SKY PARK OFFICES s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 50 746 529 (ďalej ako „**Prenajímateľ**“) uzatvorila s Nájomcom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve (ďalej ako „**ZoBNZ**“), na základe ktorej si Nájomca ako budúci nájomca prenajme v Budove kancelárske priestory umiestnené na 6. nadzemnom podlaží Budovy (zodpovedá 5. poschodiu) vrátane skladovacích priestorov (ďalej ako „**Priestor 2**“ pričom Priestor 1 a priestor 2 spolu ako „**Priestor**“). Súčasťou Priestoru 2 sú parkovacie miesta pre automobilové vozidlá nachádzajúce sa v nadzemnej a podzemnej garáži Budovy.
- (C) Nájomca je v zmysle Nájomnej zmluvy oprávnený po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa Priestor a/alebo jeho časti prenajímať tretím osobám. Prenajímateľ je oprávnený s potenciálnym podnájomníkom nesúhlasíť len v odôvodnených prípadoch.
- (D) Podnájomník si na výkon svojich podnikateľských aktivít želá prenajať časť Priestoru od Nájomcu, pričom Prenajímateľ s predmetným podnájomom časti Priestoru súhlasí.

S OHĽADOM NA HORE UVEDENÉ SKUTOČNOSTI SA ZMLUVNÉ STRANY DOHODLI NA NASLEDUJÚCOM ZNENÍ TEJTO ZMLUVY:

1 Predmet Zmluvy

- 1.1** Nájomca týmto Podnájomníkovi odo dňa **1.1.2024** (ďalej ako „**Začiatok podnájmu**“), za odplatu špecifikovanú nižšie (ďalej ako „**Nájomné**“) prenajíma kancelárie na 9.poschodí označené ako **kancelárie 10.33, 10.34, 10.35**, ktorých presné umiestnenie je špecifikované v space plane Priestorov, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy (ďalej ako „**Space plan**“) (ďalej ako „**Predmet podnájmu**“) na účel výkonu podnikateľských aktivít Podnájomníka v rámci predmetu jeho činnosti zapísanej v príslušnom registri(ďalej ako „**Účel podnájmu**“).
- 1.2** Podnájomník vyhlasuje, že si Predmet podnájmu riadne prezrel a oboznámil sa s ním a jeho technickým stavom.

2 Nájomné

- 2.1** Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomné bude tvorené tromi zložkami, a to (i) odplatou za užívanie Predmetu podnájmu (ďalej ako „**Odplata**“), (ii) náklady na energie (ďalej ako „**Náklady na Energie**“) a (iii) príplatok za prekročenie kapacity kancelárie podľa Space planu (ďalej ako „**Príplatok**“).
- 2.2** Zmluvné strany sa dohodli na Odplate vo výške **6740,- EUR** za mesiac bez DPH. Odplata predstavuje **337,- EUR bez DPH** za každý pracovný stôl v Predmete podnájmu vyznačený v Space plane. K Odplate bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Počet pracovných stolov k Začiatku podnájmu je **20 kusov**.
- 2.3** Zmluvné strany sa dohodli, že v Odplate už je zahrnutý aj poplatok za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, ktoré v sebe zahŕňajú nasledovné:
- 2.3.1** upratovacie služby spoločných priestorov, sociálnych zariadení a Predmetu podnájmu;
 - 2.3.2** užívanie nábytkového a iného vybavenia časti Priestorov, ktoré tvoria Predmet podnájmu, spotreba drobného kancelárskeho materiálu (ako sú papier, perá, fixky, zošívачky), možnosť čiernobielej a farebnej tlače;
 - 2.3.3** neobmedzená spotreba kávy, čaju a mlieka zabezpečovaného Nájomcom, ktoré sú dostupné vo vybraných kuchynkách nachádzajúcich sa v Priestoroch, sprístupnených Podnájomníkovi;
 - 2.3.4** využívanie spoločných priestorov vrátane terasy a Nájomcom designovaných konferenčných miestností, oddychových zón, sociálnych zariadení, telocvične, kuchyniek a eventového priestoru podľa Space planu.
 - 2.3.5** internetové pripojenie Wi-Fi a/alebo LAN poskytované Nájomcom
- 2.4** Náklady na Energie budú Podnájomníkom hradené mesačne vo forme preddavkov (ďalej ako „**Preddavok Podnájomníka**“), ktoré budú vypočítané tak, že z výšky preddavkov uhrádzaných Nájomcom Prenajímateľovi (ďalej ako „**Preddavok Nájomcu**“), sa vypočíta podiel jedného pracovného stola podľa Space planu na Preddavku Nájomcu a tento podiel sa vynásobí počtom pracovných stolov prenajatých Podnájomníkom. Energie budú pozostávať z položiek ako: vodné a stočné, dodávka elektrickej energie a dodávka plynu, vrátane energií na kúrenie, klimatizáciu a vzduchotechniku, odvoz a likvidácia

odpadu a pomerné náklady súvisiace s užívaním Priestoru, alebo ktoré možno pripísať Priestoru. V prípade zmeny výšky Preddavku Nájomcu je Nájomca vyslovene oprávnený upraviť výšku Preddavku Podnájomníka. Po doručení vyúčtovacej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi, tento vypočíta podiel Podnájomníka na preplatku, resp. nedoplatku obdobne, ako Preddavok Nájomcu. Takto vypočítaný preplatok resp. nedoplatok na energiách (i) v prípade nedoplatku, sumu nedoplatku Nájomca Podnájomníkovi vyúčtuje v najbližšej faktúre alebo (ii) v prípade preplatku, sumu preplatku Nájomca započíta s Nájomným v najbližšej faktúre, na čo ho Podnájomník vyslovene splnomocňuje.

- 2.5** Podnájomník sa zaväzuje, že Predmet podnájmu bude užívať 6 mesiacov od Začiatku podnájmu. Za to Nájomca **(i)** poskytne Podnájomníkovi, počas prvých 6 mesiacov od Začiatku podnájmu, zľavu z Odplaty vo výške **30.8,- EUR bez DPH** na jeden pracovný stôl a zároveň **(ii)** bude počas prvých 6 mesiacov od účinnosti zmluvy garantovať cenu Nákladov na Energie vo výške **48,- EUR bez DPH** na jeden pracovných stôl. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že **(i)** nárok na zľavu z Odplaty Podnájomníkovi automaticky zaniká uplynutím 6 mesiacov od Začiatku podnájmu a po tejto dobe je Podnájomník povinný uhrádzať plnú výšku Odplaty, a zároveň **(ii)** garancia výšky Nákladov na Energie automaticky zaniká uplynutím 6 mesiacov od účinnosti Zmluvy a po tejto dobe je Podnájomník povinný uhrádzať Náklady na Energie vo výške, ako budú vypočítané podľa odseku 2.4 Zmluvy.
- 2.6** Podnájomník je v prípade prekročenia kapacity Predmetu podnájmu povinný platiť Príplatok. Príplatok predstavuje sumu **25,- EUR** za každú osobu oznámenú Nájomcovi zo strany Podnájomníka spĺňajúcu kritériá podľa bodu 2.7 nižšie (ďalej ako „**Osoba Podnájomníka**“), ktorou sa prekročí rámec kapacity Predmetu podnájmu. Kapacita Predmetu podnájmu, zodpovedá počtu pracovných stolov umiestnených v jednotlivých kanceláriách tvoriacich Predmet podnájmu v zmysle Space planu. Počet Osôb Podnájomníka ku dňu podpisu Zmluvy je **40**, z toho sa Príplatok platí za **10** Osôb Podnájomníka a za ďalších **10** Osôb Podnájomníka sa Príplatok neplatí.
- 2.7** Osobou Podnájomníka sa rozumejú osoby, s ktorými Podnájomník zdieľa Predmet podnájmu alebo jeho časť alebo ktorým Podnájomník z iného dôvodu umožňuje dlhodobjšie alebo pravidelnejšie užívanie Predmetu podnájmu alebo jeho časti.
- 2.8** Podnájomník je povinný informovať Nájomcu o každej zmene spočívajúcej v počte Osôb Podnájomníka, ktorá má alebo by mohla mať vplyv na výšku Príplatku, a to do 5 pracovných dní odkedy sa o tejto zmene dozvie, alebo by sa s prihliadnutím na všetky okolnosti dozvedieť mal alebo mohol. Táto zmena je voči Nájomcovi účinná dňom jej oznámenia, vyhotovenie dodatku k Zmluve sa nevyžaduje.
- 2.9** Nájomné za prvý mesiac trvania podnájmu je Podnájomník povinný uhradiť Nájomcovi bezodkladne po obdržaní elektronickej faktúry.
- 2.10** Nájomca bude inak pre Podnájomníka vyhotovovať faktúry v elektronickej forme vždy vždy do pätnásteho dňa mesiaca v ktorom Nájomcovi vznikne právo na Nájomné. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od doručenia faktúry Podnájomníkovi. Faktúra musí spĺňať všetky požiadavky právnych predpisov na jej vyhotovenie, najmä obsahovať všetky náležitosti účtovného daňového dokladu.
- 2.11** Odplata sa bude každoročne, vždy k výročiu Začiatku podnájmu zvyšovať o kladnú ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť celej Európskej únie vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka ako 12 mesačný priemer (angl. *percentage*

change – 12 months average). O zvýšení bude Nájomca Podnájomníka písomne informovať.

- 2.12** Ak Nájomné nebude uhradené v lehote splatnosti, a nebude uhradené ani v náhradnej lehote nie kratšej ako 10 dní stanovenej Nájomcom v písomnej výzve k úhrade zaslanej Podnájomníkovi, Podnájomník je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu na odstúpenie od Zmluvy.

3 3.1 Práva a povinnosti Zmluvných strán

3.1 Nájomca:

- 3.1.1 vyhlasuje, že Prenajímateľ udelil súhlas s prenajatím Predmetu podnájmu Podnájomníkovi;
- 3.1.2 prenecháva Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom plnenia Zmluvy tak, aby Podnájomník mohol realizovať svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy. Nájomca bude Predmet podnájmu v tomto stave udržiavať. Pri preberaní Predmetu podnájmu bude Zmluvnými stranami vyhotovený preberací protokol, v ktorom môžu Zmluvné strany vyznačiť niektoré vady a poškodenia alebo iné vlastnosti Predmetu podnájmu;
- 3.1.3 je povinný bez zbytočného odkladu informovať Podnájomníka o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu alebo Priestoru;
- 3.1.4 je povinný vykonávať drobné opravy Predmetu podnájmu, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho bežným opotrebením;
- 3.1.5 za majetok, ktorý do Predmetu podnájmu alebo do Priestoru vnesie Podnájomník, resp. za poistenie tohto majetku nezodpovedá;
- 3.1.6 umožní Podnájomníkovi neobmedzenú (t.j. 24 hodín denne, a to aj v dňoch pracovného pokoja) prevádzku v Predmete podnájmu, ak mu tá bude umožnená zo strany Prenajímateľa; pre prípad, že Podnájomník nebude mať umožnenú neobmedzenú prevádzku v Predmete podnájmu po dobu dlhšiu ako 48 hodín za jeden kalendárny mesiac, má Podnájomník nárok na pomernú zľavu z Nájomného; nárok na pomernú zľavu z Nájomného sa nevzťahuje na výpadok, ktorý je vynútený:
 - (i) predpísanými alebo odporúčanými revíziami, skúškami alebo obdobnými zásahmi v príslušných systémoch (zariadeniach a rozvodoch), avšak iba za predpokladu, že (i) ich vykonanie bolo Podnájomníkovi oznámené aspoň 3 pracovné dni vopred a (ii) výpadok spôsobený uvedenými úkonmi netrval dlhšie ako čas nevyhnutne potrebný na uskutočnenie predmetnej revízie, skúšky alebo iného zásahu;
 - (ii) vyššou mocou;
 - (iii) rozhodnutím akéhokoľvek orgánu verejnej moci;
- 3.1.7 je oprávnený kedykoľvek užívať alebo dať do podnájmu tretej osobe ľubovoľnú časť spoločných priestorov podľa bodu 2.3.4. Zmluvy za účelom organizovania verejného alebo súkromného podujatia; Podnájomníkovi v tejto súvislosti

nevzniká žiaden nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov ani nárok na zľavu z Nájomného;

- 3.1.8 je oprávnený vykonávať kontrolu, či Podnájomník užíva Predmet podnájmu riadnym spôsobom v súlade so Zmluvou a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi. Za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do Predmetu podnájmu, avšak vždy za prítomnosti Podnájomníka;
- 3.1.9 nezodpovedá za riadne dodávky energií (nakoľko tie nie sú v jeho moci). Je však povinný bezodkladne vyvinúť primerané úsilie na obnovenie riadneho dodávania energií v zmysle Zmluvy;
- 3.1.10 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník neuhradí Nájomné za predmetný mesiac podnájmu ani v dodatočnej desaťdňovej lehote stanovenej Nájomcom v písomnej výzve k úhrade zaslanej Podnájomníkovi;
- 3.1.11 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník neuhradí Nájomcovi Kauciu podľa bodu 3.2.9 Zmluvy;
- 3.1.12 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť ak Podnájomník užíva Predmet podnájmu vrátane spoločných priestorov podľa bodu 2.3.4. Priestorov ako aj spoločných priestorov Budovy v rozpore s touto Zmluvou a v prípade, ak povaha porušenia Zmluvy pripúšťa nápravu, nevykoná nápravu ani do 10 pracovných dní od písomnej výzvy Nájomcu s uvedeným dôvodom požadovanej nápravy;
- 3.1.13 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu prenajme Predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe/ tretím osobám;
- 3.1.14 nie je oprávnený postúpiť Zmluvu na tretiu osobu.

3.2 Podnájomník:

- 3.2.1 smie užívať Predmet podnájmu len obvyklým spôsobom a v súlade so Zmluvou; Podnájomník je povinný Predmet podnájmu chrániť podľa svojich možností pred poškodením a zničením. Podnájomník tiež zodpovedá za škody, ktoré môžu vzniknúť na jeho majetku, ktorý sa bude nachádzať v Predmete podnájmu a tiež za škody, ktoré na Predmete podnájmu alebo v Priestore, prípadne Budove, budú spôsobené Podnájomníkom alebo akoukoľvek treťou osobou, ktorej Podnájomník umožní vstup do Priestoru alebo do Predmetu podnájmu;
- 3.2.2 smie používať adresu Predmetu podnájmu ako svoje sídlo registrované v príslušnom obchodnom registri len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa; Podnájomníkovi nevzniká na základe tejto Zmluvy právny nárok na udelenie súhlasu s registráciou adresy Predmetu podnájmu ako jeho sídla v príslušnom registri;
- 3.2.3 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv na Predmete podnájmu, ktoré má tento vykonať a umožní mu a/alebo Prenajímateľovi a/alebo nimi povereným osobám ich vykonanie;
- 3.2.4 nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy v Priestore alebo Predmete podnájmu;
- 3.2.5 sa zaväzuje dodržiavať platnú legislatívu o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane ako aj hygienické predpisy, ktoré

sa vzťahujú na Predmet podnájmu a na činnosť Podnájomníka vykonávanú v Predmete podnájmu a taktiež dodržiavať základné prevádzkové pravidlá obsiahnuté v prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve (ďalej ako „**Prevádzkový poriadok**“) a v domovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 3 k tejto Zmluve (ďalej ako „**Domový poriadok**“) v rovnakom rozsahu v akom zaväzujú Nájomcu, ako aj osobitné pokyny Nájomcu. O znení Prevádzkového poriadku a Domového poriadku a jeho prípadných zmenách je Nájomca povinný Podnájomníka bezodkladne informovať.

- 3.2.6 je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia Zmluvy vypratať Predmet podnájmu, t.j. odstrániť z neho akýkoľvek hnutelný hmotný majetok vo vlastníctve Podnájomníka (napr. nábytok), uviesť Predmet podnájmu do stavu zodpovedajúcemu stavu pri začatí podnájmu podľa Zmluvy a tiež odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete podnájmu preukázateľne spôsobené Podnájomníkom alebo osobami, ktorým Podnájomník umožnil vstup do Predmetu podnájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že Podnájomník nevyprace Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou, je oprávnený bez ďalšieho vypratať Predmet podnájmu Nájomca, a takto vyprataný majetok Podnájomníka uložiť na Nájomcom zvolenom mieste po dobu aspoň 1 mesiac a zničiť ho alebo s ním naložiť ako s odpadom, ak si ho Podnájomník neprevezme z úschovy ani v uvedenej jednomesačnej lehote, všetko na náklady Podnájomníka. Nájomca je oprávnený si tieto náklady, ktoré mu podľa predchádzajúcej vety vzniknú, započítať na Kauciu. Podnájomník znáša v plnom rozsahu prípadné sankcie za nedodržanie vyššie uvedených ustanovení a náhradu škody, ktorá tým vznikne Nájomcovi alebo Prenajímateľovi. V deň skončenia podnájmu Zmluvné strany vyhotovia odovzdávací protokol, v ktorom budú vyznačené všetky nedostatky a vady vzniknuté na Predmete podnájmu;
- 3.2.7 je povinný konať v súlade s režimom prevádzky Priestoru, vrátane spoločných priestorov Budovy, na ktorom sa dohodne Prenajímateľ s Nájomcom a akýchkoľvek iných a ďalších predpisov v rozsahu, v akom Nájomca Podnájomníka s týmito predpismi oboznámil, alebo v akom sú verejne prístupné, vrátane ich zmien a doplnkov;
- 3.2.8 nie je oprávnený inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich Predmetu podnájmu (alebo jeho časti), prípadne Budove bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu pre každý jednotlivý prípad;
- 3.2.9 je povinný do štrnásť (14) dní od podpisu Zmluvy Nájomcovi uhradiť kauciu vo výške **2-mesačného Nájomného**, t.j. **15400,- EUR** (ďalej ako „**Kaucia**“). Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia bude v celej svojej výške vrátane príslušenstva slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Nájomcu voči Podnájomníkovi, a to spôsobom a za podmienok stanovených Zmluvou. V prípade, ak Podnájomník nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe Zmluvy, je Nájomca oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Podnájomníkovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie (jej časti) ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu, oznámi Nájomca Podnájomníkovi písomne. Ak bude Kaucia (alebo jej časť) použitá Nájomcom v zmysle Zmluvy, Podnájomník sa zaväzuje doplniť Kauciu

tak, aby sa celá suma Kaucie po doplnení rovnala sume podľa tohto bodu, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia písomného oznámenia (výzvy) Nájomca Podnájomníkovi;

- 3.2.10 je oprávnený užívať spoločné priestory podľa bodu 2.3.4. Zmluvy. Ich využívanie Podnájomníkom však bude možné vždy po dohode s ostatnými užívateľmi, t.j. Nájomcom a ostatnými podnájomníkmi, avšak vždy s vedomím Nájomcu;
- 3.2.11 je povinný strpieť obmedzenia súvisiace s organizovaním súkromného podujatia pre uzavretú spoločnosť Nájomcom v spoločných priestoroch podľa bodu 2.3.4. Zmluvy, alebo po dohode organizované iným podnájomníkom, najmä sa zdržať vstupu do týchto priestorov v čase konania podujatia;
- 3.2.12 je povinný strpieť vstup Nájomcu, Prenajímateľa alebo správcu Budovy alebo ním poverenej osoby do Predmetu podnájmu (jeho časti) za účelom prehliadky a ochrany, uskutočnenia potrebných opráv a iných potrebných činností v termíne a v čase vopred dohodnutom, ktorý však bez závažných dôvodov nemôže byť odmietnutý; v prípade havárie alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku nezanedbateľnej hodnoty je Nájomca, Prenajímateľ alebo správca Budovy, nimi poverená osoba alebo iná zodpovedná osoba (napr. polícia, hasiči) oprávnená vstúpiť do Predmetu podnájmu aj bez predchádzajúceho ohlásenia, ak si to vyžadujú okolnosti a naliehavosť prípadu;
- 3.2.13 nie je oprávnený Predmet podnájmu prenajať tretím osobám bez súhlasu Nájomcu, ktorý nemá povinnosť tento súhlas udeliť;
- 3.2.14 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak nebude môcť Predmet podnájmu riadne využívať po dobu dlhšiu ako desať (10) po sebe idúcich pracovných dní v dôsledku zavinenia Nájomcu;
- 3.2.15 nie je oprávnený Zmluvu postúpiť na tretiu osobu;
- 3.2.16 má povinnosť zabezpečiť aby každá fyzická osoba, ktorá sa bude nachádzať v Predmete podnájmu preukázala na požiadanie Prevádzkovateľa svoju totožnosť;
- 3.2.17 má povinnosť zabezpečiť, aby počas trvania Zmluvy nestratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.

4 Doplnkové služby

- 4.1 Podnájomník je oprávnený v súvislosti s podnájom využívať doplnkové služby nad rámec služieb v zmysle Zmluvy za poplatky podľa aktuálneho cenníka Nájomcu (ďalej len „**Doplnkové služby**“). Poplatky za Doplnkové služby nie sú súčasťou Nájomného. Podmienky a podrobnejšia špecifikácia užívania Doplnkových služieb budú upravené osobitnými dohodami medzi Podnájomníkom a Nájomcom.
- 4.2 Doplnkovými službami sa pre účely tejto Zmluvy rozumie napr. poskytovanie služieb detského centra zriadeného v Priestore, poskytovanie parkovacích miest v podzemných a nadzemných garážach Budovy v rámci kapacitných možností Nájomcu a prenájom eventového priestoru alebo terasy v Priestore.

5 Trvanie a zánik Zmluvy

5.1 Zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú, pričom Podnájomník je oprávnený využívať Predmet podnájmu od dňa Začiatku podnájmu.

5.2 Zmluva zaniká:

5.2.1 písomnou dohodou Zmluvných strán; alebo

5.2.2 okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípadoch uvedených v Zmluve a/alebo v platnej legislatíve. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka práv a povinností vzniknutých medzi Zmluvnými stranami pred dňom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane, vrátane práva na náhradu škody; alebo

5.2.3 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán kedykoľvek bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane; alebo

5.2.4 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán z dôvodov podľa Zákona, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane; alebo

5.2.5 v prípade ak sa Podnájomník zaviazal Predmet podnájmu užívať najmenej rok od Začiatku podnájmu, Zmluva zaniká písomnou výpoveďou Podnájomníka, bez uvedenia dôvodu, pričom v takom prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť kalendárnym dňom, ktorý sa číslom zhoduje s dňom prvého výročia Začiatku podnájmu a ktorý zároveň o 3 mesiace predchádza prvému výročiu Začiatku podnájmu. V prípade ak Podnájomník doručí písomnú výpoveď Nájomcovi neskôr ako 3 mesiace pred prvým výročím Začiatku podnájmu, výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi. V prípade ak sa Podnájomník zaviazal Predmet podnájmu užívať najmenej rok od Začiatku podnájmu, výpovedná lehota dohodnutá v odsekoch 5.2.3 a 5.2.4 Zmluvy sa, v prípade písomnej výpovede Podnájomníka, počas prvého roka od Začiatku podnájmu, neuplatňuje.

5.2.6 zánikom nájomného vzťahu Nájomcu k Priestoru podľa Nájomnej zmluvy;

5.3 Zánikom tejto Zmluvy nezanikajú povinnosti a nároky Zmluvných strán, ktoré podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a Zmluvy majú trvať aj po zániku Zmluvy.

5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Podnájomník, ktorý sa zaviazal Predmet podnájmu užívať najmenej jeden rok od Začiatku podnájmu, stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške, ktorá sa vypočíta ako súčin Nájomného a počtu mesiacov zostávajúcich do prvého výročia Začiatku podnájmu, za ktoré Podnájomník ešte Nájomné neuhradil. Zmluvná pokuta podľa tohto odseku sa zníži o sumu Nájomného, ktorú Podnájomník uhradí po vzniku nároku Nájomcu na zmluvnú pokutu.

6 Doručovanie

6.1 Každá Zmluvná strana sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o všetkých zmenách týkajúcich sa údajov uvedených v záhlaví Zmluvy.

- 6.2** Akýkoľvek úkon, ktorý má byť podľa Zmluvy urobený v písomnej podobe, musí byť doručený (i) osobne kdekoľvek sa Zmluvné strany stretnú, alebo (ii) doporučenou zásielkou s doručenkou na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy, alebo (iii) e-mailom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy.
- 6.3** Ak nie je možné doručiť zásielku druhej Zmluvnej strane, pretože táto Zmluvná strana akýmkoľvek spôsobom zmarila jej doručenie alebo odmietla jej prijatie, považuje sa takáto zásielka za doručenú:
- 6.3.1 v prípade doručovania poštou v
- (i) deň, v ktorom adresát odoprie doručovanú zásielku prevziať;
 - (ii) desiaty (10.) deň odo dňa uloženia zásielky na pošte; alebo
 - (iii) deň, v ktorom je na zásielke vyznačená poznámka: „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
- 6.3.2 v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom dňom, kedy došlo k zmareniu alebo odmietnutiu doručenia.
- 6.3.3 v prípade doručovania emailom v deň, v ktorom došlo k riadnemu odoslaniu emailu na emailovú adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy.
- 6.4** Pokiaľ je za deň doručenia podľa vyššie uvedených pravidiel preukázateľne možno považovať viac ako jeden deň, je dňom doručenia skorší deň.

7 Záverečné ustanovenia

- 7.1** Zmluvné strany súhlasia s obsahom tejto Zmluvy, pričom tiež výslovne súhlasia, že túto Zmluvu možno podpísať aj v elektronickej podobe; Zmluvná strana, ktorej bola táto Zmluva v podpísanej podobe doručená prostredníctvom príslušnej e-mailovej adresy, odošle ňou elektronicky podpísanú Zmluvu odosielaajúcej Zmluvnej strane.
- 7.2** Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.
- 7.3** Ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy, ktoré je, stane sa alebo bude vyhlásené za neplatné alebo nevymáhateľné, sa bude v takomto rozsahu neplatnosti alebo nevymáhateľnosti považovať za oddeliteľné a bude sa naň hľadiť ako na zo Zmluvy vymazané, pričom vo zvyšnej časti zostáva Zmluva nedotknutá, a teda platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenia ustanoveniami, ktoré najbližšie zodpovedajú ich zmyslu a účelu podľa tejto Zmluvy.
- 7.4** Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá Zmluvná strana obdrží práve jedno vyhotovenie Zmluvy. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po dohode Zmluvných strán vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
- 7.5** Zmluvné strany sa v súlade s § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom s výnimkou ustanovení, na ktoré sa vzťahujú kogentné ustanovenia Občianskeho zákonníka alebo Zákona. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory riešiť vzájomnou dohodou. Ak tá nebude možná, na rozhodovanie sporov budú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 7.6** Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy k Zmluve:

1. Príloha č. 1 Space plan s grafickým nákresom - umiestnenie Predmetu podnájmu
2. Príloha č. 2 Prevádzkový poriadok
3. Príloha č. 3 Domový poriadok
4. Príloha č. 4 Výpočet výšky Nájomného

V Bratislave, dňa 22-12-2023

vacuumlabs, s. r. o.

V Bratislave, dňa 22-12-2023

Národná koalícia pre digitálne zručnosti a povolania Slovenskej republiky

Meno: **Miroslav Skovajsa**
Funkcia: konateľ

Meno: **Ing. Mário Lelovský**
Funkcia: predseda predsedníctva

Príloha č. 1

Space plan s grafickým nákrešom - umiestnenie predmetu Podnájmu



Príloha č. 2

Prevádzkový poriadok

PREVÁDZKOVÝ PORIADOK THE SPOT

na využívanie coworkingového priestoru „The Spot“

1. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Tento prevádzkový poriadok Priestorov The Spot, ktoré prevádzkuje spoločnosť **vacuumlabs s. r. o.**, so sídlom na Bottova 2A, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 48 207 497, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 104959/B (ďalej len „**Prevádzkovateľ**“), špecifikuje podmienky využívania Služieb v Priestoroch The Spot na základe Zmluvy uzatvorenej medzi Prevádzkovateľom a Členom (ďalej len „**Zmluva**“) (ďalej len „**Poriadok**“).
- 1.2. Tento Poriadok sa stáva neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

2. DEFINÍCIE POJMOV

- 2.1. V Poriadku budú mať nižšie uvedené výrazy nasledujúci význam, ak nebude výslovne uvedené inak:
 - „**Balík virtuálne sídlo**“ znamená službu Členom, ktorú poskytuje Prevádzkovateľ pri užívaní Priestorov The Spot a ktorá umožňuje Členom zriadiť si v Priestoroch The Spot virtuálne sídlo. Balík virtuálne sídlo je súčasťou Doplnkových služieb.
 - „**Budova**“ znamená administratívnu budovu „Administratívna budova č. 2 - Bottova 2A“ tzv. „SKY PARK OFFICES“, na Bottovej ulici 2/A v Bratislave, so súpisným číslom 7939, umiestnenú na pozemku parcely C-KN parc. č. 9142/1, zapísanú v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 10168, pre okres Bratislava I, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie Staré Mesto.
 - „**Člen**“ znamená fyzickú osobu - podnikateľa, alebo právnickú osobu, ktorá prejavila záujem o Služby Prevádzkovateľa a zaplatila Predplatné, čím získala právo užívať Priestory The Spot v rozsahu ním zvoleného typu Služby na výkon podnikateľských, alebo iných súvisiacich aktivít Člena.
 - „**Člen - coworker**“ - znamená Člena, ktorý má v rámci Priestoru The Spot prenajatý fix desk alebo flexi desk.
 - „**Člen - kancelária**“ - znamená Člena, ktorý má v rámci Priestoru The Spot prenajatú jednu alebo viacero samostatných kancelárií.
 - **Domový poriadok Budovy** znamená prevádzkový poriadok vlastníka Budovy na užívanie Budovy. Aktuálne platné a účinné znenie Domového poriadku Budovy bude Členovi (prípadne Užívateľovi Doplnkových služieb) zaslané ako príloha potvrdenia Objednávky na využívanie Služieb a/alebo Doplnkových služieb.
 - „**Doplnkové služby**“ znamená odplatné služby poskytované nad rámec Služieb dohodnutých medzi Prevádzkovateľom a Členom, ktoré (okrem drink balíčka) Člen môže, v prípade záujmu, využívať po uzatvorení osobitnej zmluvy s Prevádzkovateľom, a to najmä **(i)** detské centrum, **(ii)** Parkovacie

miesta, **(iii)** Balík virtuálne sídlo. Doplnkové služby sa Členovi poskytujú za poplatky za Doplnkové služby podľa aktuálneho cenníka Prevádzkovateľa. Zoznam aktuálne ponúkaných Doplnkových služieb a ich špecifikácia bude sprístupnená Členovi na jeho žiadosť (ústnu, písomnú, zaslanú vo forme e-mailovej správy).

- **„Drink balíček“** - znamená službu balíka občerstvenia „Kaviareň“ poskytovanú Členom občianskym združením **The Spot**, so sídlom na Bottova 7939/2A, 811 09 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 42 262 062, zapísaným v registri občianskych združení vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, pod registračným číslom VVS/1-900/90-39399 pri užívaní Služieb v Priestoroch The Spot, v rozsahu káva a čaj neobmedzene na jednu Fix desk Službu, Flexi desk neobmedzene Službu alebo Flexi Desk 10 Vstupov Službu v kaviarni nachádzajúcej sa v Priestoroch The Spot. Člen sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu na poskytovanie Doplnkovej služby Drink balíček spoločne s uzatvorením Zmluvy. Ak Člen odmietne uzatvoriť zmluvu na poskytovanie Doplnkovej služby Drink balíček podľa predchádzajúcej vety (za podmienky, že zmluva bude reflektovať cenu a rozsah služieb Drink balíčka tak, ako sú uvedené v Cenníku), Poskytovateľ má právo odmietnuť uzatvorenie Zmluvy s Členom.
- **„Faktúra“** znamená faktúru v zmysle § 71 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len **„Zákon o dani“**) a ktorá obsahuje všetky náležitosti v súlade s § 74 Zákona o dani.
- **„Obchodný zákonník“** znamená zákon č. 351/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- **„Očkovanie“** znamená očkovanie sa takým počtom dávok vakcíny, ktorá bola schválená na území Slovenskej republiky, proti prenosnému ochoreniu, aký je potrebný pre dosiahnutie plnej ochrany v relevantnom čase.
- **„Parkovacie miesta“** znamená parkovacie miesta pre automobilové vozidlá nachádzajúce sa v Budove, presnejšie v podzemnom parkovacom dome v Budove.
- **„Priestory The Spot“** znamená coworkingové priestory pod označením „The Spot“ nachádzajúce sa v Budove, ktoré pozostávajú z coworkingového priestoru s pracovnými miestami fix desk a flexi desk, zo samostatných kancelárií nájomníkov Prevádzkovateľa, Spoločne zdieľaných priestorov. Súčasťou Priestorov The Spot sú aj Parkovacie miesta.
- **„Predplatné“** znamená cenu, ktorú platí Člen Prevádzkovateľovi pravidelne na základe Zmluvy za Služby v Priestoroch The Spot.
- **„Služba“** znamená služby ponúkané Prevádzkovateľom podľa Zmluvy, a to **(i)** Fix desk Služba, **(ii)** Flexi desk neobmedzene Služba a **(iii)** Flexi Desk 10 Vstupov Službu. Popri Službách, môže Člen využiť aj Doplnkové služby za podmienok uvedených v Zmluve.
- **„Spoločne zdieľaný priestor“** znamená spoločne priestory, vybavenie, zariadenie a inštalácie určené spoločnému užívaniu všetkých užívateľov Priestorov The Spot najmä kuchyne, sociálne zariadenia, zasadačky, priestory

určené na oddych, výťahové lobby, únikové schodiská, event space a jedáleň, terasa, informačné a komunikačné siete a prístupy na internet a i. Člen sa zaväzuje užívať Spoločne zdieľané priestory v takom rozsahu a takým spôsobom, aby neobmedzoval, ani nebránil ostatným užívateľom Priestorov The Spot v užívaní Spoločne zdieľaných priestorov.

- „**The Spot recepcia**“ znamená recepcia v Priestoroch The Spot. The Spot recepcia je zvyčajne k dispozícii počas pracovných dní od 8.00 do 17.00. Telefónne číslo na The Spot recepciu je 0940 941 042 a v prípade jeho zmeny túto informáciu Prevádzkovateľ zverejní na Členom dostupnom mieste.
- „**Zmluvné strany**“ znamená spoločne Prevádzkovateľ a Člen.

3. VYHLÁSENIA ČLENA

3.1. Člen týmto vyhlasuje, že:

- 3.1.1. bol uzrozumený s tým, že Priestory The Spot sú zdieľané spoločne s ďalšími klientmi a zmluvnými partnermi Prevádzkovateľa, pričom berie na vedomie, že Priestory The Spot sú určené na vykonávanie činností na podporu a rozvoj podnikania a ekonomického rastu tak jednotlivých Členov, ako aj klientov a iných zmluvných partnerov Prevádzkovateľa;
- 3.1.2. bol oboznámený a súhlasí s pravidlami a princípmi Priestorov The Spot ako sú uvedené v tomto Poriadku, alebo osobitne oznámené Prevádzkovateľom;
- 3.1.3. si je vedomý, že Služby a Priestory The Spot sú mu poskytované ako tzv. nevýhradný prístup, tzn. že Členovi uzatvorením Zmluvy nevzniká užívacie právo k žiadnemu konkrétne vymedzenému priestoru v rámci Priestorov The Spot;
- 3.1.4. v súlade s Poriadkom sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by nepriaznivo ovplyvnil chod Priestorov The Spot, spoluprácu s ostatnými Členmi a klientmi v rámci Priestorov The Spot a/alebo ohrozil oprávnené záujmy ostatných Členov, ich klientov, zamestnancov, dodávateľov alebo hostí;
- 3.1.5. bol pred podpisom Zmluvy oboznámený s celkovým koncepčným, technickým a dizajnovým vybavením Priestorov The Spot v rámci osobnej prehliadky priestorov.

4. PRÍSTUP DO PRIESTOROV THE SPOT

- 4.1. Prístup do Priestorov The Spot je primárne zabezpečený prostredníctvom bezplatnej mobilnej aplikácie „Sky Park“ cez elektronickú prístupovú kartu (ďalej iba „**Aplikácia**“), ktorú si Člen nainštaluje do svojho mobilného telefónu pred prvým vstupom do Priestorov The Spot. Prevádzkovateľ sprístupní Členovi prístupové údaje do Aplikácie najneskôr v deň začatia poskytovania Služby podľa Zmluvy. Prístup do Priestorov The Spot je možný 24h/7 dní v týždni.
- 4.2. Na prístup do Priestorov The Spot si musí Člen otvoriť Aplikáciu a priložiť telefón k turniketom, prípadne k displejom, ktoré sa nachádzajú pri vstupe do výťahov v

rámci Budovy. Následne mu bude privolaný výťah na príslušné poschodie Priestorov The Spot.

- 4.3.** Aplikácia slúži okrem prístupu do Priestorov The Spot taktiež na prístup do garáže, k prístupovým bránam (pri recepcii) a na privolanie výťahov v prípade ak má Člen zaplatené parkovacie miesto.
- 4.4.** Postup na prihlásenia sa do Aplikácie: (i) Člen si stiahne Aplikáciu do svojho mobilného telefónu, (ii) prihlási sa pomocou svojej e-mailovej adresy, (iii) v prípade potreby je možné, že bude musieť vybrať svoju spoločnosť a poschodie. Po schválení účtu Člena je potrebné vypnúť a zapnúť Aplikáciu, ktorá následne vygeneruje virtuálnu vstupnú kartu. O schválení účtu bude The Spot Člena bezodkladne informovať.

Táto Aplikácia funguje s:

- a) NFC alebo Bluetooth na zariadeniach so systémom Android,
- b) Technológia Bluetooth na zariadeniach so systémom iOS.

Link na stiahnutie Aplikácie je dostupný na tejto webovej stránke:
<https://sky-park.sharryapp.com/web/>

- 4.5.** Na prístup do Priestorov The Spot je možné okrem Aplikácie využiť plastovú prístupovú kartu (ďalej len „**Karta**“). Karta podlieha poplatku vo výške 10,- EUR bez DPH a o jej vydanie môžu žiadať len Člen - kancelária. V prípade, ak má Člen - kancelária záujem o Kartu musí Člen- kancelária oznámiť túto požiadavku Prevádzkovateľovi, ktorý osloví s touto požiadavkou správcu Budovy. Člen - kancelária berie na vedomie, že Prevádzkovateľ nemôže ovplyvniť rýchlosť vydania Karty správcou Budovy, avšak vyvinie všetko úsilie na to, aby bola Karta doručená Členovi - kancelária v čo najkratšej dobe. Cena za Kartu bude Členovi pripočítaná k najbližšej splatnej Faktúre za poskytovanie Služieb.
- 4.6.** Člen berie na vedomie, že čl. 4 tohto Poriadku uvádza informácie o technickom spôsobe prístupu do Priestorov The Spot, ktoré môžu byť byť vlastníkom Budovy zmenené, na čo Prevádzkovateľ nemá žiadny dosah a z uvedeného dôvodu má celý čl. 4 tohto Poriadku iba informatívny charakter.

5. PARKOVACIE MIESTA

- 5.1.** V rámci Doplnkových služieb poskytovaných Prevádzkovateľom môže Člen využiť možnosť prenajať si parkovacie miesto / parkovacie miesta v Budove.
- 5.2.** Parkovacie miesta sú poskytované ako nevýhradné (voľné) Parkovacie miesta, t.j. Člen je oprávnený zaparkovať na ktoromkoľvek v danom momente voľnom parkovacím mieste v rámci príslušnej zóny parkovania vyhradenej pre Prevádzkovateľa. Pre vylúčenie pochybností platí, že Prevádzkovateľ nepreneháva do užívania Členovi konkrétne parkovacie miesto, ale denne garantuje Členovi dostupnosť takého počtu Parkovacích miest, ktoré si Člen predplatil v rámci Doplnkovej služby.

- 5.3.** Člen berie na vedomie, že dostupnosť Parkovacích miest ako Doplnkovej služby sa môže v čase meniť a Prevádzkovateľ Členovi negarantuje, že táto Doplnková služba bude dostupná vždy, keď o to Člen požiada.
- 5.4.** Pre Parkovanie návštev platia pravidlá uvedené v Domovom poriadku Budovy prípadne prevádzkovom poriadku parkoviska vydanom vlastníkom Budovy. Prevádzkovateľ týmto Člena informuje o tom, že:
- 5.4.1.** podľa Domového poriadku Budovy, prípadne podľa prevádzkového poriadku parkoviska vydaného vlastníkom Budovy sa Parkovisko pre návštevníkov nachádza na číisle -1 v Budove. Prvých 30 minút parkovania je bezplatných, potom je návšteva povinná zaplatiť 2,- EUR za každú aj začatú hodinu parkovania. V prípade rozdielov medzi touto informáciou a Domovým poriadkom Budovy, majú prednosť ustanovenia Domového poriadku Budovy.
- 5.4.2.** ak má Člen - kancelária, záujem zaplatiť parkovné za svoju Návštevu, má možnosť si na The Spot recepcii overiť návštevnícky parkovací lístok. Po overení lístka môže Člen - kancelária ústnym pokynom odsúhlasiť poverenej osobe Prevádzkovateľa, že suma za parkovanie Návštevy bude pripočítaná k faktúre Člena - kancelária za príslušné obdobie.

6. PARKOVANIE BICYKLOV

- 6.1.** Každý Člen má možnosť využívať parkovanie pre bicykle v miestnosti, Domovým poriadkom Budovy, prípadne inak vlastníkom Budovy určenej na parkovanie bicyklov, ktorá sa podľa Domového poriadku Budovy, alebo podľa iného určenia vlastníka Budovy, nachádza na prízemí Budovy s priamym prístupom z vonku (ďalej ako „**Miestnosť pre bicykle**“). V Miestnosti pre bicykle je k dispozícii 96 miest na parkovanie bicyklov, skrinky a sprchy pre mužov a ženy, ktoré môže Člen rovnako využívať. Prevádzkovateľ nie je zodpovedný za prípadnú stratu, krádež alebo zničenie bicykla, ani osobných vecí, ktoré Člen nechá v Miestnosti pre bicykle. Miestnosť pre bicykle nie je súčasťou Priestoru The Spot.
- 6.2.** V prípade, ak si chce Člen uzamknúť bicykel v Miestnosti pre bicykle, je oprávnený si priniesť vlastný zámok na uzamknutie bicykla. Prevádzkovateľ neposkytuje Členom osobitné zámky na uzamknutie bicykla, a to ani za príplatok.
- 6.3.** V Miestnosti pre bicykle sa nachádzajú aj uzamykateľné skrinky, ktoré môže Člen rovnako využívať. Uzamykateľné skrinky je možné ovládať prostredníctvom Aplikácie, ak má Člen mobilný telefón so systémom Android. V prípade, ak má Člen mobilný telefón so systémom IOS, musí si na ovládanie uzamykateľných skriniek požičať plastovú kartu na hlavnej recepcii, ktorá sa nachádza na prízemí Budovy.
- 6.4.** Prevádzkovateľ výslovne zakazuje ktorémukoľvek Členovi priniesť si bicykel do Priestorov The Spot.
- 6.5.** Člen berie na vedomie, že čl. 6 tohto Poriadku uvádza informácie o podmienkach využívania parkovania pre bicykle, ktoré môžu byť byť vlastníkom Budovy zmenené, na čo Prevádzkovateľ nemá žiadny dosah a z uvedeného dôvodu má celý čl. 6 tohto Poriadku iba informatívny charakter.

7. PARKOVANIE KOLOBEŽIEK

- 7.1.** Každý Člen má možnosť využívať parkovacie miesta, ktoré sú určené pre parkovanie kolobežiek a nachádzajú sa v Budove. Parkovacie miesta pre kolobežky sa nachádzajú: v Miestnosti pre bicykle a je ich dvanásť.
- 7.2.** Ak sú všetky parkovacie miesta pre kolobežky obsadené, Prevádzkovateľ umožňuje Členovi priniesť si kolobežku do Priestorov The Spot. V takomto prípade je však Člen povinný počas celej doby niesť kolobežku v rukách a dbať na bezpečnosť všetkých užívateľov Priestorov The Spot a ochranu majetku v Priestoroch The Spot.

8. ZASADACIE MIESTNOSTI

- 8.1.** Každý Člen má možnosť využívať zasadacie miestnosti nachádzajúce sa v Priestoroch The Spot. Cena za využívanie zasadacích miestností, v určenom rozsahu, je zahrnutá v predplatnom za Služby (ďalej ako „**Zasadačky**“). Na rezervovanie Zasadačiek Členom - coworkerom a Členom - kancelária platia rozdielne pravidlá.
- 8.2.** Pravidlá rezervovania Zasadačiek pre Člena - coworkera sú nasledovné:
- 8.2.1.** Každú Zasadačku je možné rezervovať osobne cez The Spot recepciu alebo prostredníctvom @spotbot na Slacku.
- 8.2.2.** Člen - coworker, ktorý má predplatenú **(i)** Fix desk Službu má právo si počas mesiaca rezervovať Zasadačky maximálne spolu na 8 (osem) hodín, **(ii)** Člen - coworker, ktorý má predplatenú Flexi desk neobmedzene Službu má právo si počas mesiaca rezervovať Zasadačky maximálne spolu na 8 (osem) hodín a **(iii)** Člen - coworker, ktorý má predplatenú Flexi desk 10 Vstupov Službu má právo si počas trvania Zmluvy rezervovať Zasadačky maximálne spolu na 8 (osem) hodín. V prípade, ak má Člen - coworker záujem rezervovať si Zasadačku na dlhšiu dobu ako je uvedené v predchádzajúcej vete, môže tak urobiť v súlade s Cenníkom po tom, čo osloví Prenajímateľa.
- 8.3.** Pravidlá rezervovania Zasadačiek pre Člena - kancelária sú nasledovné:
- 8.3.1.** Každú Zasadačku je možné rezervovať online cez rezervačný systém Google Kalendára, kde je v reálnom čase možné zistiť, či je niektorá zo Zasadačiek v zvolenom čase voľná. Prevádzkovateľ sprístupní Členovi - kancelária Google Kalendár v prvý deň začatia využívania Služieb. Rezerváciu Zasadačky na konkrétny čas je možné vykonať iba ak je Zasadačka v tomto čase voľná a neobsadená. V rezervovanom čase môže Člen súčasne využívať aj technické a iné vybavenie jednotlivých Zasadačiek.
- 8.4.** Zasadačky si je možné rezervovať na 24 hodín/7 dní v týždni. Rezervácie si je možné robiť (i) maximálne v rozsahu 2 (dvoch) hodín, (ii) maximálne na 1 (jeden) mesiac dopredu. Člen má právo si urobiť pravidelne sa opakujúcu rezerváciu Zasadačky avšak Prenajímateľ má právo kedykoľvek takúto pravidelne sa opakujúcu rezerváciu Zasadačky zrušiť ak dôjde k záveru, že Člen využíva takúto možnosť nad únosnú mieru.
- 8.5.** Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo výnimočne a z dôvodu naliehavosti využiť takto rezervovanú Zasadačku Členom pre svoje potreby; v takomto prípade sa Prevádzkovateľ zaväzuje vyvinúť všetko úsilie k tomu, aby takémuto Členovi poskytol včas inú vhodnú Zasadačku.

- 8.6. Každý Člen je povinný Zasadačku využívať výlučne len počas vyhradeného a ním vopred rezervovaného času, opustiť ju po uplynutí rezervovaného času bez vyzvania a bez zdržania a zanechať ju čistú, upratanú a v stave, v akom sa nachádzala, keď do nej prišiel.
- 8.7. Každý Člen je povinný do päť (5) minút po začatí svojho rezervovaného času v Zasadačke odkliknúť na tablete Check in, inak je táto rezervácia neplatná a Zasadačka sa považuje za voľnú; pre vylúčenie pochybností platí, že aj ak sa Člen fyzicky nachádza v Zasadačke ale neodklikne na tablete Check in, Zasadačka sa považuje za voľnú a je povinný Zasadačku uvoľniť ak si medzičasom Zasadačku zarezervoval iný Člen.
- 8.8. Každý Člen má možnosť dohodnúť sa s Prevádzkovateľom na rezervovaní si aj iného priestoru (napr. event space) v rámci Priestorov The Spot za dodatočný poplatok; Zmluvné strany sa dohodnú na využívaní takýchto iných priestorov samostatnou dohodou.

9. NÁVŠTEVY

- 9.1. Každý Člen má právo na to, aby ho v Priestoroch The Spot navštívila osoba, ktorá nie je Členom (ďalej ako „**Návšteva**“). V prípade, ak Návšteva vstúpi do Priestorov The Spot, Člen, ktorý takúto Návštevu pozval, preberá plnú zodpovednosť za jej správanie počas celej doby jej prítomnosti v Priestoroch The Spot. Každý Člen sa má povinnosť fyzicky nachádzať v Priestoroch The Spot v momente, keď jeho návšteva vstúpi do Priestorov The Spot.
- 9.2. Návšteva získa prístup do Priestorov The Spot prostredníctvom Aplikácie a to nasledovným postupom: v Aplikácii je potrebné kliknúť na ikonu tablo ponuka a následne je potrebné vybrať položku „Pozvať hosta“. Pozvaný host Člena (Návšteva) dostane e-mailovú správu s QR kódom, ktorý naskenuje pomocou bieleho tabletu nachádzajúceho sa na hlavnej recepcii Budovy na prízemí. Návšteva si môže následne privolať výťah, ktorý ju odvezie na príslušné poschodie Priestorov The Spot. Takto pozvaná Návšteva si nemusí sťahovať Aplikáciu do svojho mobilného telefónu.
- 9.3. V prípade, ak Návšteva nemá pozvánku prostredníctvom Aplikácie, Člen, ktorý ju pozval má povinnosť ísť ju vyzdvihnúť na hlavnú recepciu Budovy na prízemí.
- 9.4. Ak sa pri vstupe Návštevy do Priestorov The Spot budú stále aplikovať opatrenia v zmysle ustanovenia článku 20 Poriadku, Návšteva, ktorá prišla do Priestorov The Spot na krátky čas (napr. na hodinové stretnutie), musí mať po celú dobu jej zotrvania v Priestoroch The Spot nasadený respirátor cez horné aj dolné dýchacie cesty, resp dodržiavať iné opatrenia podľa pokynov orgánov verejnej správy pre zabránenie šíreniu prenosného ochorenia.
- 9.5. Ak sa pri vstupe Návštevy do Priestorov The Spot budú stále aplikovať opatrenia v zmysle ustanovenia článku 20 Poriadku, Návšteva, ktorá prišla Priestorov The Spot na dlhší čas, je povinná preukázať sa pri vstupe do Priestorov The Spot negatívnym testom na zistenie prítomnosti prenosného ochorenia, nie starším ako 48 hodín, a to bez ohľadu na to, či je alebo nie je Návšteva Očkovaná proti prenosnému ochoreniu. Za dodržanie tejto povinnosti Návštevou zodpovedá Člen v celom rozsahu, a je o tom povinný informovať Návštevu vopred.

10. VYUŽÍVANIE TLAČIARNÍ

- 10.1. Každý Člen má možnosť v Priestoroch The Spot využívať tlačiarne na skenovanie, kopírovanie a tlač dokumentov. Rozmiestnenie tlačiarňí v Priestoroch The Spot, ich názov a IP adresu poskytne Prevádzkovateľ na vyžiadanie Člena, prípadne tieto informácie Prevádzkovateľ zverejní na Členom dostupnom mieste.
- 10.2. V prípade, že má Člen záujem využívať tlačiarne, Prevádzkovateľ mu odporúča, aby sa pred začatím ich používania (i) uistil, že má Člen pripojený počítač k správnej sieti a (ii) v prípade problémov s pripojením najprv preinštalovať tlačiareň (t.j. odstránil ju a potom následne znova pridal).
- 10.3. Nastavenia tlačiarne sú Členom dostupné na vyžiadanie od Prevádzkovateľa, prípadne tieto informácie Prevádzkovateľ zverejní na Členom dostupnom mieste.
- 10.4. Každý Člen berie na vedomie, že nesmie tlačiarne používať na veľké objemy skenovania, kopírovania alebo tlače dokumentov. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo, potom čo sa o takomto konaní Člena dozvie, zakázať Členovi využívať tlačiarne. Veľký objem znamená objem, ktorý nie je bežný a o tom, či ide o veľký objem, rozhoduje Prevádzkovateľ. Prevádzkovateľ sa zaväzuje posudzovať využívanie tlačiarňí objektívne a neodôvodnene nezakázať Členovi ich využívanie.

11. WIFI

- 11.1. Každý Člen má právo využívať Wi-Fi v Priestoroch The Spot na prístup k internetu. Prístupové údaje na wifi v Priestoroch The Spot oznámi Prevádzkovateľ na vyžiadanie, prípadne tieto informácie Prevádzkovateľ zverejní na Členom dostupnom mieste.
- 11.2. Každý Člen sa zaväzuje využívať prístup k internetu, LAN a k Wi-Fi bežným a korektným spôsobom neobmedzujúcim iných Členov.

12. KUCHYNKA

- 12.1. Každý Člen má právo využívať ktorúkoľvek zdieľanú kuchynku nachádzajúcu sa v Priestoroch The Spot. O tom, ktoré z kuchyniek sú zdieľané bude Prenajímateľ Člena informovať.

13. POŠTA

- 13.1. Každý Člen má možnosť využívať službu prijímania a odosielania pošty (ďalej ako „**Poštová služba**“). Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť vo výnimočných prípadoch odoslať poštu v prípade, ak bude mať Prevádzkovateľ v daný deň neúmerne vysoký počet odosielanej pošty.
- 13.2. **Odosielanie pošty Poštovou službou:**
 - 13.2.1. Ak má Člen záujem o občasné odoslanie pošty, je potrebné aby na The Spot recepciu priniesol obálku/balík s vyplneným podacím lístkom (podacie lístky sú k dispozícii na recepcii), prípadne obálku/balík zaregistrovanú prostredníctvom ePodacieho hárku a odovzdal ju / ho poverenej osobe Prevádzkovateľa (repečnej). Občasným odoslaním pošty sa rozumie odoslanie obálky/balíka najviac 5 (päť) krát za mesiac.
 - 13.2.2. Každý Člen má povinnosť na podacom lístku vždy vyplniť svoje meno, firmu pre ktorú pracuje a adresáta, a následne zakrúžkovať, kto znáša náklady za

poštovné - či firma, alebo Člen. Povinnosť predložiť podací lístok sa nevzťahuje na Člena, ktorý podal obálku/balík prostredníctvom ePodacieho hárku a zároveň uhradil náklady poštovného online, čo musí byť na zásielke vyznačené príslušným označením Slovenskej pošty.

13.2.3. Prevádzkovateľ zabezpečí odoslanie pošty v ten istý deň v prípade, ak Člen donesie poštu (balík, obálku) na The Spot recepciu do 15:00 hod. daného dňa. Pošta prijatá po 15:00 hod bude odoslaná nasledujúci pracovný deň.

13.2.4. V prípade, že cena za odoslanie pošty (obálky/balíka) bude nižšia ako 5,- EUR, je Poštová služba bezplatná. V prípade, že cena za odoslanie pošty (obálky/balíka) bude vyššia ako 5,- EUR, Členovi (prípadne jeho firme) bude táto suma pripočítaná k príslušnej Faktúre za dané obdobie.

13.3. Prijímanie pošty Poštou službou:

13.3.1. Každý Člen má možnosť poveriť The Spot recepciu prijímaním pošty.

13.3.2. Poštová adresa na doručovanie pošty je Sky Park Offices, Bottova 7939/2A, 811 09 Bratislava, Slovenská republika. Každý Člen je povinný vypísať adresu na doručovanie nasledovne:

13.3.3. Člen - coworker

Meno a priezvisko Člena
The Spot o.z.
Bottova 7939/2A
811 09 Bratislava

Člen - kancelária

Meno a priezvisko Člena
Názov spoločnosti
Bottova 7939/2A
811 09 Bratislava

14. UPRATOVANIE

14.1. Prevádzkovateľ zabezpečuje upratovanie Priestorov The Spot prostredníctvom upratovacej služby, ktorá v Priestoroch The Spot pracuje denne od 19.00 do 22.00 hod., čo Člen berie na vedomie.

14.2. Denné upratovanie počas pracovného týždňa zahŕňa:

14.2.1. Upratovanie kancelárií: utieranie stolov, vyprázdňovanie odpadkových košov, dezinfekciu kľučiek dverí.

14.2.2. Upratovanie zasadacích miestností, kuchýň, oddychových zón, priestorov na podujatia, telocvične so šatňou.

14.3. Každý Člen berie na vedomie, že upratovacia služba nezbiera riad z kancelárie a zo stolov.

15. TERASA

- 15.1.** Každý Člen má možnosť voľne využívať súkromnú terasu Prevádzkovateľa ako súčasť ním predplatenej Služby. Súkromná terasa sa nachádza na 8. poschodí Budovy. Na odomknutie dverí terasy (von a dnu) je potrebné mať v telefóne nainštalovanú Aplikáciu (alebo mať Kartú), resp. na vstup na terasu sa použije rovnaký spôsob, ako na vstup do Priestorov The Spot.
- 15.2.** Každý Člen sa zaväzuje dodržiavať na terase nočný klud po 22:00 hod. Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo po troch upozorneniach Člena na nedodržanie nočného kludu zakázať Členovi prístup na terasu.
- 15.3.** Každý Člen berie na vedomie, že Prevádzkovateľ môže kedykoľvek najmä z dôvodu nepriaznivej poveternostnej situácie zakázať vstup na súkromnú terasu, a to najmä z dôvodu zaistenia bezpečnosti a ochrany osôb a ich zdravia. Člen sa zaväzuje takýto zákaz rešpektovať.
- 15.4.** Každý Člen berie na vedomie, že Prevádzkovateľ môže uzavrieť terasu z dôvodu organizovania podujatia; v takomto prípade nemá Člen v čase konania podujatia právo využívať terasu.

16. UZAMYKATEĽNÉ SKRINKY

- 16.1.** Člen - coworker má možnosť využívať uzamykateľné skrinky, ktoré sú umiestnené v Priestoroch The Spot. V prípade, ak má Člen záujem o využívanie takejto uzamykateľnej skrinky, môže kontaktovať SpotBot na Slack-u a zaslať takúto žiadosť.

17. FAJČENIE

- 17.1.** V celej Budove, vrátane Priestorov The Spot platí prísny zákaz fajčenia. Najbližší priestor vyhradený pre fajčiarov sa nachádza približne 20 metrov od hlavného vchodu Budovy.

18. GYM

- 18.1.** Každý Člen má možnosť využívať telocvičňu (Gym) Priestorov The Spot. Gym sa nachádza najmä na 7. poschodí v rámci Priestorov The Spot a je otvorený 24h/7 dní v týždni. Každý Člen môže rovnako voľne využívať sprchy nachádzajúce sa pred Gymom spolu s uterákmi, sprchovými gélmami a šampónmi. Prípadné premiestnenie Gymu, otvorenie nového Gymu, alebo zrušenie niektorého z Gymov v Priestoroch The Spot bude Členom oznámené vhodným spôsobom, pričom takáto zmena sa nepovažuje za zmenu tohto Poriadku.
- 18.2.** V prípade, že sa Člen rozhodne využiť Gym je povinný po skončení tréningu (i) odložiť všetky závažia z číniek, (ii) vrátiť všetko použité vybavenie späť na vyhradené stojany/miesta a (iii) vydezinfikovať veci, ktoré používal pri cvičení. Člen berie na vedomie, že práčky umiestnené vedľa vstupu do Gymu sú určené výlučne na použité uteráky a nie na osobné oblečenie Členov.

19. DOPLNKOVÉ SLUŽBY

- 19.1.** „**Balík virtuálne sídlo**” - Prevádzkovateľ umožňuje Členovi zriadiť si v Priestoroch The Spot virtuálne sídlo a použiť adresu sídla Priestorov The Spot ako adresu registrovaného sídla, alebo miesta podnikania pre účely zápisu v živnostenskom registri, obchodnom registri, alebo inom príslušnom registri.

Doplnková služba Balík virtuálne sídlo je podmienená predchádzajúcim súhlasom vlastníka Budovy a Prevádzkovateľa. Súčasťou Doplnkovej služby Balík virtuálne sídlo je aj označenie zdieľanej schránky obchodným menom, alebo názvom Člena.

Registráciu zápisu sídla, alebo miesta podnikania Člena podľa tohto bodu 19.1. do obchodného registra, živnostenského registra, alebo iného príslušného registra, ako aj prípravu s tým súvisiacej dokumentácie si zabezpečuje Člen sám, a to na vlastné náklady. Doba, na ktorú sa Balík virtuálne sídlo poskytuje začína plynúť v deň vydania súhlasu vlastníka Budovy so zriadením sídla, alebo miesta podnikania v Priestoroch The Spot. Prevádzkovateľ sa zaväzuje takýto súhlas bezodkladne po jeho vydaní doručiť Členovi. Člen je povinný plniť všetky zákonné požiadavky vzťahujúce sa k registrovanému sídlu, alebo miestu podnikania.

Člen berie na vedomie, že zánikom Zmluvy na Doplnkovú službu Balík virtuálne sídlo, automaticky zaniká aj udelený súhlas vlastníka Budovy a Prevádzkovateľa s umiestnením sídla, alebo miesta podnikania v Priestoroch The Spot a Člen nie je v takomto prípade oprávnený ďalej používať túto adresu v obchodnej, marketingovej, ani inej komunikácii. Člen je povinný najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa zániku súhlasu podľa predchádzajúcej vety podať návrh na výmaz adresy sídla, alebo miesta podnikania príslušnému živnostenskému registru, obchodnému registru, alebo inému príslušnému registru a v ten deň preukázať splnenie tejto povinnosti Prevádzkovateľovi. O tejto skutočnosti je Člen súčasne povinný informovať tretie osoby a príslušné orgány verejnej správy. Prevádzkovateľ je oprávnený požadovať od Člena zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5,- EUR za každý aj začatý deň omeškania a to až do výmazu adresy Priestorov The Spot ako sídla, alebo miesta podnikania Člena z príslušného registra. V prípade, ak ani do 3 (troch) mesiacov od zániku Zmluvy, nebude v obchodnom registri, živnostenskom registri, alebo inom príslušnom registri uvedená zmenená adresa sídla, alebo miesta podnikania Člena, je Prevádzkovateľ oprávnený podať podnet príslušnému súdu, alebo orgánu verejnej moci.

20. PROTIPANDEMICKÉ OPATRENIA

- 20.1.** V prípade, že Prevádzkovateľ vyhodnotí, že na základe celoslovenskej pandemickej situácie je potrebné chrániť osoby nachádzajúce sa v Priestoroch The Spot, každý Člen, ktorý chce fyzicky prísť do Priestorov The Spot je povinný sa zúčastniť pravidelného testovania na prítomnosť prenosného ochorenia Prevádzkovateľom v časoch, v mieste a spôsobom zverejňovaným Prevádzkovateľom prostredníctvom platformy Slack, prípadne iným vhodným spôsobom. Člen berie na vedomie, že Prevádzkovateľ je oprávnený neumožniť vstup do Priestorov The Spot Členovi, alebo inej osobe, ktorá sa nedostavila na takýto termín testovania v súlade s pravidlami zverejňovanými na platforme Slack, prípadne inak.

21. CONCIERGE SERVIS

- 21.1.** Každý Člen má možnosť využiť concierge služby, ktoré podliehajú osobitnému poplatku, ktorý nie je zahrnutý v cene Služby. Prevádzkovateľ poskytne zoznam Concierge služieb Členovi na jeho žiadosť, ktorú môže Prevádzkovateľovi zaslať prostredníctvom @ConciergeBot na Slacku.

- 21.2.** V prípade, že má ktorýkoľvek Člen konkrétne otázky môže kedykoľvek kontaktovať Prevádzkovateľa prostredníctvom @ConciergeBot na Slacku.

22. ZMENY PORIADKU

- 22.1.** Prevádzkovateľ si vyhradzuje právo jednostranne v primeranom rozsahu kedykoľvek zmeniť tento Poriadok. Prevádzkovateľ bude informovať Člena o zmene Poriadku a jej platnosti minimálne 15 (pätnásť) dní pred nadobudnutím účinnosti príslušnej zmeny. V prípade, ak sa bude jednať o podstatnú zmenu tohto Poriadku a ak Člen nesúhlasí s takouto zmenou má právo najneskôr do dňa účinnosti takej zmeny písomne vypovedať Zmluvu s výpovednou lehotou podľa Zmluvy, pričom počas plynutia výpovednej lehoty sa zmeny tohto Poriadku, pre ktoré Člen vypovedal Zmluvu, na Člena nevzťahujú.. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Prevádzkovateľ a Člen dohodli na tom, že za podstatné zmeny tohto Poriadku sa považujú zmeny, ktoré menia podmienky Zmluvy tak, že tým podstatne zasahujú do práv Člena, alebo podstatne rozširujú povinnosti Člena. Za podstatné zmeny tohto Poriadku sa nepovažujú zmeny na ktoré nemá dosah Prevádzkovateľ (zmeny ku ktorým došlo v dôsledku rozhodnutia vlastníka Budovy) ani zmeny technického charakteru (napr. zmena umiestnenia niektorého zo spoločných priestorov, zmena technického vybavenia spoločných priestorov, zmena spôsobu využívania spoločných priestorov a/alebo ich zariadení a podobne). Zmena v Doplnkových službách sa rovnako nepovažuje za zmenu tohto Poriadku, ale za zmenu osobitnej zmluvy, na základe ktorej sú tieto Doplnkové služby Členovi poskytované.
- 22.2.** Tento Poriadok je účinný od 1.12.2022.

Príloha č. 3

Domový poriadok



ZÁKLADNÉ PREVÁDZKOVÉ PRAVIDLÁ

(verzia: 02/2019)

1. Úvodné ustanovenia

1.1 Definície pojmov

Pokiaľ nie je v tejto prílohe určené inak, výrazy začínajúce veľkým písmenom (definčné skratky) majú význam vyplývajúci z ostatných častí Zmluvy. Pre účely tejto prílohy majú v nej použité výrazy začínajúce veľkým písmenom (definčné skratky) nasledovný význam:

- „**Bezpečnostné operačné stredisko**“ znamená informačné, komunikačné a asistenčné stredisko zriadené Prenajímateľom, ktorého umiestnenie a kontaktné údaje budú určené Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom) slúžiace najmä pre účely nahlasovania bezpečnostných incidentov, požiadaviek na asistenciu SBS, požiarov a iných núdzových situácií alebo požiadaviek na núdzovú technickú asistenciu.
- „**Pravidlá**“ znamenajú túto prílohu *Základné prevádzkové Pravidlá*.
- „**SBS**“ znamená strážnu bezpečnostnú službu zabezpečujúcu na základe poverenia Prenajímateľa ochranu Komplexu.
- „**Vol'né parkovacie miesto**“ má význam podľa bodu 3.1 písm. a).
- „**Vstupná karta**“ znamená preukaz, kartu, čip, kľúč, iné zariadenie alebo softwarové opatrenie, ktoré umožňuje prístup do Komplexu resp. jeho určených častí, prípadne aj do Predmetu nájmu.
- „**Vyhradené parkovacie miesto**“ má význam podľa bodu 3.1 písm. b).
- „**Zóna návštevníckeho parkovania**“ znamená zónu v Komplexe (bez ohľadu na jej umiestnenie – v podzemnej alebo nadzemnej garáži, garážovom alebo parkovacom dome, v exteriéri) určenú na nevyhradené parkovanie motorových vozidiel, ak je takáto zóna Prenajímateľom zriadená.
- „**Zóna parkovania nájomcov**“ znamená zónu v Komplexe (bez ohľadu na jej umiestnenie – v podzemnej alebo nadzemnej garáži, garážovom alebo parkovacom dome, v exteriéri) určenú na parkovanie motorových vozidiel v prospech vopred určených osôb (nájomcov alebo iných vopred určených užívateľov).

1.2 Záväznosť a pôsobnosť

Pravidlá sú záväzné pre Nájomcu od okamihu platnosti jeho nájomnej zmluvy na užívanie predmetu nájmu v Komplexe. Ak uzatvoreniu takejto nájomnej zmluvy predchádza uzatvorenie zmluvy o uzatvorení budúcej nájomnej zmluvy, na základe ktorej Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi budúci predmet nájmu v Komplexe ešte pred platnosťou nájomnej zmluvy, Pravidlá sú záväzné pre Nájomcu od okamihu tohto odovzdania. Pravidlá sa použijú aj na osobu, ktorej síce skončilo zmluvné právo na užívanie predmetu nájmu resp.

budúceho predmetu nájmu v Komplexe, avšak ešte nevypratala a nevrátila tento predmet nájmu resp. budúci predmet nájmu Prenajímateľovi. Použitím výrazu Nájomca v týchto Pravidlách sa odkazuje súčasne aj na jeho Blízke osoby, ibaže z kontextu použitia alebo výslovného obmedzenia nepochybne vyplýva niečo iné. Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie Pravidiel Osobami nájomcu a zodpovedá za porušenie Pravidiel týmito osobami.

2. Prístup osôb

2.1 Počnúc dňom odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi sú Nájomca a Osoby nájomcu oprávnený/é vstupovať do Predmetu nájmu v ktorýkoľvek deň a čas (24 hodín denne, 365/366 dní do roka), pri dodržaní režimových obmedzení a organizačných opatrení vyplývajúcich z týchto Pravidiel a Domového poriadku (vrátane napr. určenie povolených vstupných a výstupných miest a trás, režim Vstupných kariet, fungovanie recepcie, turniketov a chránených zón, riadenie výťahov, asistencia a kontrola zo strany SBS, režim pre Návštevníkov, režim v mimoriadnych situáciách, a pod.). Prenajímateľ môže uzatvoriť Budovu v pracovných dňoch po obvyklých pracovných hodinách a počas sobôt, nedeľ, štátnych sviatkov a iných dní pracovného pokoja, avšak s umožnením prístupu podľa predchádzajúcej vety.

2.2 Prístup Nájomcu a jeho Blízkyh osôb do Komplexu resp. jeho určených častí môže Prenajímateľ viazať na režim Vstupných kariet. Pridelenie Vstupných kariet pre Nájomcu a jeho Blízke osoby zabezpečuje Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu. Ak sa ukončí zamestnanecký resp. iný predmetný vzťah Blízkej osoby k Nájomcovi (t.j. osoba stratí postavenie Blízkej osoby), je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu: ak má Vstupná karta fyzickú podstatu, odobrať Vstupnú kartu tejto osobe a vrátiť ju Prenajímateľovi a ak to nie je bezodkladne možné, požiadať Prenajímateľa o jej zablokovanie; ak Vstupná karta nemá fyzickú podstatu, požiadať Prenajímateľa o jej zrušenie. Nájomca zodpovedá za poškodenie, zničenie, odcudzenie, stratu alebo zneužitie Vstupných kariet pridelených jemu a jeho Blízkyh osobám, pričom je o tom povinný ihneď informovať Prenajímateľa alebo Bezpečnostné operačné stredisko. Prenajímateľ je oprávnený zablokovať odcudzenú, stratenú alebo zneužitú Vstupnú kartu. Na požiadanie Nájomcu Prenajímateľ zablokuje resp. zruší Vstupnú kartu vydanú na žiadosť daného Nájomcu. Po zablokovaní resp. zrušení Vstupnej karty Prenajímateľ vydá náhradnú Vstupnú kartu na základe žiadosti Nájomcu. Všetky Vstupné karty (ak majú fyzickú podstatu) Nájomca vráti Prenajímateľovi najneskôr spolu s vrátením Predmetu nájmu po skončení nájmu. Každé vydanie náhradnej Vstupnej karty (po poškodení, zničení, zablokovaní alebo zrušení pôvodnej Vstupnej karty) alebo nevrátenie Vstupnej karty bude

Nájomcovi spoplatnené sumou určenou Prenajímateľom, ktorá nepresiahne 50,- EUR.

2.3 V závislosti od dohody Strán a vykonaných technických opatrení sa môžu Vstupné karty vydané Nájomcovi a jeho Blízkym osobám používať aj na vstup priamo do priestorov Predmetu nájmu. Inak vstup Nájomcu a jeho Blízkych osôb priamo do priestorov Predmetu nájmu zabezpečuje a kontroluje výlučne Nájomca.

2.4 Prístup Návštevníkov do Komplexu resp. jeho určených častí (mimo Predmetu nájmu) sa bude spravovať pravidlami určenými v Domovom poriadku. Vstupné karty prípadne vydávané Návštevníkom nebudú umožňovať prístup priamo do priestorov Predmetu nájmu.

3. Prístup vozidiel. Parkovanie

3.1 Prenajímateľ prevádzkuje parkovanie v Zóne parkovania nájomcov formou:

- a) voľného parkovania, t.j. Nájomca je oprávnený zaparkovať na ktoromkoľvek v danom momente voľnom parkovacom mieste v rámci príslušnej Zóny parkovania nájomcov, resp. Prenajímateľom určenej časti Zóny parkovania nájomcov, ktoré nie je vyhradené v zmysle písm. b) tohto bodu (ďalej len „**Voľné parkovacie miesto**“), pričom Prenajímateľ je oprávnený v priebehu nájmu zmeniť Voľné parkovacie miesta na Vyhradené parkovacie miesta a túto zmenu následne úplne alebo čiastočne zrušiť; a/alebo
- b) vyhradených parkovacích miest, t.j. Nájomca je oprávnený zaparkovať výlučne na konkrétnom parkovacom mieste vyhradenom pre neho Prenajímateľom (ďalej len „**Vyhradené parkovacie miesto**“). Pre vylúčenie pochybností, ak je parkovacie miesto určené Nájomcovi Zmluvou ako Vyhradené parkovacie miesto, Prenajímateľ nie je oprávnený počas nájmu zmeniť takéto Vyhradené parkovacie miesto na Voľné parkovacie miesto.

Bližšie pravidlá parkovania na Voľných parkovacích miestach a Vyhradených parkovacích miestach bude obsahovať Domový poriadok prípadne prevádzkový poriadok parkoviska vydaný Prenajímateľom.

3.2 Prístup k Parkovacím miestam môže Prenajímateľ viazať na režim Vstupných kariet. Pre Vstupné karty určené na tento účel sa primerane použije bod 2.2 týchto Pravidiel. V závislosti od technického riešenia môže Prenajímateľ spojiť funkciu parkovacieho oprávnenia a oprávnenia na prístup v zmysle bodu 2.2 a 2.3 týchto Pravidiel pre určitú osobu v jednej Vstupnej karte. V prípade uplatnenia režimu Vstupných kariet pre prístup k Parkovacím miestam Nájomca zodpovedá za to, že Parkovacie miesta bude využívať iba on resp. jeho Blízke osoby s prideleným parkovacím oprávnením na Vstupnej karte. Nájomca môže požiadať o pridelenie parkovacích oprávnení väčšiemu počtu osôb ako je počet Parkovacích miest; v takomto prípade možno Parkovacie miesta zdieľať pravidlom „prvý príde, prvý berie“. To znamená, že systém vpúšťa oprávnené osoby do príslušnej Zóny parkovania nájomcov, kým sa nenaplní počet Parkovacích miest. Každá ďalšia oprávnená osoba, ktorá uplatňuje vjazd do príslušnej Zóny parkovania

nájomcov po vyčerpaní počtu Parkovacích miest dostane z čítacieho kontrolného zariadenia návštevnícku parkovaciu kartu a správa sa pri parkovaní ďalej ako Návštevník.

3.3 Prístup Návštevníkov do Zón návštevníckeho parkovania sa bude spravovať pravidlami určenými v Domovom poriadku prípadne prevádzkovom poriadku parkoviska vydanom Prenajímateľom. Prenajímateľ môže podľa vlastného uváženia parkovanie Návštevníkov spoplatňovať.

3.4 Parkovacie miesta ani iné priestory parkovacích zón v Komplexe nesmú byť bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa používané na iné účely ako je parkovanie motorových vozidiel. Nájomca môže obsadiť parkovacie plochy iba v rozsahu prenajatých Parkovacích miest s príslušným označením (nápisom názvu Nájomcu resp. čísla parkovacieho miesta prideleného Nájomcovi). Prenajímateľ je oprávnený vydať Nájomcovi resp. jeho Blízkym osobám s parkovacím oprávnením osobitné parkovacie karty (preukazy) a Nájomca zabezpečí, aby ich tieto osoby umiestňovali na viditeľnom mieste za predným sklom na zaparkovaných vozidlách.

3.5 Nájomca nesmie parkovať žiadne motorové vozidlá (osobné a nákladné autá, vysokozdvížne vozíky, atď.) ani inak blokovať priestory vyhradené na nakladanie alebo vykladanie a parkovanie iných osôb v Komplexe. Za žiadnych okolností nesmú vozidlá parkovať alebo stáť na vozovke alebo chodníkoch. Vozidlá nesmú byť zaparkované tak, aby vytvárali prekážku v jazdnom pruhu. Parkovanie vozidiel je dovolené iba na to určených miestach v súlade so Zmluvou a týmito Pravidlami.

3.6 Zásobovacie vozidlá, prípadne iné nákladné vozidlá môžu zastaviť iba na miestach na to určených, na čas nevyhnutne potrebný na uskutočnenie nakládky/vykládky, a to po predchádzajúcej dohode a s asistenciou Prenajímateľa, SBS alebo Správcu.

3.7 Prenajímateľ zabezpečí priebežnú kontrolu používania Zón parkovania nájomcov. V prípade zistenia, že vozidlo registrované na Nájomcu alebo jeho Blízku osobu alebo vozidlo, ktoré vošlo do Zóny parkovania nájomcov s použitím parkovacieho oprávnenia prideleného Nájomcovi alebo jeho Blízkej osobe je odstavené (celkom alebo čiastočne) v akejkoľvek časti takejto zóny mimo Parkovacieho miesta, na ktorom je Nájomca oprávnený parkovať, Nájomcovi bude fakturovaná suma za parkovanie takéhoto vozidla podľa platného cenníka za parkovanie v Zóne návštevníckeho parkovania (ak sa návštevnícke parkovanie spoplatňuje). Pre opakované porušenie Pravidiel alebo Domového poriadku pri parkovaní v Zónach parkovania nájomcov určitou osobou resp. vozidlom registrovaným na takúto osobu môže Prenajímateľ zrušiť takejto osobe parkovacie oprávnenie na užívanie Parkovacích miest a prístup k nim.

3.8 Maximálna povolená rýchlosť v Komplexe je 20 km/h. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom upozornení vykázat vozidlá prekračujúce uvedenú rýchlosť z Komplexu prípadne im prístup do Komplexu odoprieť.

3.9 V prípade Vyhradených parkovacích miest má Prenajímateľ právo z dôvodu optimalizácie využitia parkovacích miest vzhľadom na potreby užívateľov priestorov v Budove, alebo z dôvodu udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, kedykoľvek počas trvania nájmu vyhradiť pre Nájomcu iné vhodné parkovacie miesta ako Parkovacie miesta špecifikované v Zmluve, a to podľa možností všetky vo vzájomnej blízkosti, pričom počet parkovacích miest pre Nájomcu zostane zachovaný. Doručením písomného oznámenia Prenajímateľa o vyhradení iných parkovacích miest Nájomcovi sa tieto parkovacie miesta považujú na účely Zmluvy za Parkovacie miesta.

4. Dodávky tovaru a prevážanie nákladu

4.1 V prípade, ak Nájomca zamýšľa do / z prenajatých priestorov Nájomcu sťahovať väčšie množstvo nákladu (nábytok, stavebné materiály, kancelárske potreby, vodu a pod.) je nevyhnutné, aby Správca a Prenajímateľ o tomto úmysle vopred informoval, minimálne však 5 dní pred plánovaným sťahovaním a vzájomne si dohodli režim.

4.2 V čase od 7:30 hod. do 9:30 hod. je akékoľvek sťahovanie a prenos objemnejších vecí a nákladov v Komplexe zakázaný.

4.3 Nájomca je zodpovedný za koordináciu všetkých pohybov tovaru a hmotných dodávok za to, aby vopred oboznámil dodávateľa s bezpečnostnými postupmi, čím zabráni zbytočným zdržaniam. Práce ako demontáž alebo prevážanie akýchkoľvek bezpečnostných schránok, nákladov, nábytku alebo neskladných materiálov akéhokoľvek druhu musí prebiehať spôsobom a v dobe, ktoré bude priebežne určovať Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca) s prihliadnutím na okolnosti.

4.4 Nájomca oznámi Správcovi a Prenajímateľovi vopred prevoz neskladného materiálu alebo bezpečnostných schránok do Budovy a z Budovy. Toto oznámenie bude obsahovať informácie týkajúce sa hmotnosti a obsahu takých predmetov, termín a predpokladaný čas, typ nákladného vozidla. Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca) na základe uvedenej hmotnosti a obsahu daného predmetu určí alebo schváli miesto, na ktoré budú také neskladné materiály alebo bezpečnostné schránky umiestnené.

4.5 Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správca alebo SBS) má právo kontrolovať obsah navezeného a vyvezeného materiálu z Budovy.

5. Skladovanie

Mimo prenajatých priestorov Nájomcu nie je dovolené skladovanie žiadnych paliet, tovarov, hotových výrobkov, polotovarov alebo iných predmetov a materiálov. V prenajatých priestoroch Nájomcu je skladovanie možné v rozsahu vyplývajúcom zo Zmluvy, predovšetkým dohodnutého účelu nájmu.

6. Užívanie spoločných častí a priestorov Budovy a plôch Areálu

Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory v Budove a plochy Areálu obvyklým spôsobom tak, aby v užívaní týchto priestorov a plôch nerušil ostatných užívateľov. Nájomca sa osobitne zaväzuje:

- a) neumiestňovať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa alebo Správca žiadne veci ani zariadenia;
- b) neobťažovať neprímeraným spôsobom ostatných užívateľov hlukom, pachmi, výparmi, vibráciami alebo inými imisiami;
- c) neumožniť vstup žiadnych zvierat do spoločných priestorov Budovy s výnimkou vodiacich psov;
- d) nevykonávať v spoločných priestoroch Budovy žiadne činnosti, ktoré sa z dôvodu svojej povahy majú vykonávať v Predmete nájmu (napr. obchodné rokovania);
- e) bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa nevykonávať ani neorganizovať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách žiadne zhromaždenia, podujatia alebo akcie akéhokoľvek druhu (spoločenské, kultúrne, obchodné a pod.);
- f) nevykonávať v uvedených priestoroch a na uvedených plochách žiadne zmeny bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Prenajímateľa.

7. Prístup k vonkajším priestorom. Okná a dvere. Blokovanie ventilácie

7.1 Chodníky, vchody, chodby, mostíky, nádvorie, výťahy, vestibuly, schodiská a haly nesmie Nájomca blokovať alebo používať na iné účely ako príchod a odchod do a z priestorov a na rýchlu a efektívnu dodávku tovarov a vybavenia, pričom je povinný používať výťahy a priechody, ktoré na tento účel určil Prenajímateľ.

7.2 Vonkajšie okná a dvere, prostredníctvom ktorých sa do Budovy dostáva, alebo ktoré bránia vstupu vzduchu a svetla do Budovy alebo chodieb, priechodov, či iných spoločných priestorov v Budove, nesmú byť Nájomcom zakrývané ani inak blokové.

7.3 Na vyústenia ventilácie v Budove ani pred tieto vyústenia nesmú byť montované alebo stavané žiadne vitríny či iné predmety. To isté platí i v halách, chodbách a iných spoločných priestoroch. Žiaden predmet nesmie prekážať vstupu alebo výstupu vzduchu z klimatizácie, ak k tomu Prenajímateľ vopred nedal písomný súhlas.

8. Sanitárne vybavenie

Toalety, umývadlá a iné sanitárne vybavenie nesmú byť používané na iné účely ako sú tie, pre ktoré boli skonštruované a je zakázané v nich zneškodňovať odpady, smeti, handry, kyseliny a iné látky. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú nesprávnym používaním sanitárneho vybavenia budú znášané Nájomcom.

9. Vzhľad Budovy

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nesmú byť k dverám a oknám Budovy pripevňované, na ne vešané alebo v súvislosti s nimi používané žiadne záclony, žalúzie (s výnimkou štandardných žalúzií dodaných Prenajímateľom), rolety alebo iné zatemnenie. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa tiež nesmú byť nainštalované akékoľvek elektrické osvetľovacie telesá v prenajatých priestoroch, spoločných priestoroch Budovy alebo po obvodě Budovy (nevzťahuje sa na stolové lampy a podobne).

10. Grafické a iné značenia. Vylepovanie plagátov

10.1 Okrem označení, reklám, upozornení a iných písomných značení výslovne schválených v Zmluve alebo postupom podľa Zmluvy nesmie Nájomca vystavovať, napísať, nakresliť alebo pripevniť na žiadnu vonkajšiu časť Budovy, na fasádu Budovy zvnútra prenajatých priestorov Nájomcu ani na inom mieste v Komplexe žiadne takéto značenie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia vyššie uvedeného Nájomcom a ak Nájomca po upozornení od Prenajímateľa spomenuté značenie neodstránil, môže Prenajímateľ takéto značenie odstrániť bez toho, aby Nájomcovi zodpovedal za škodu, pričom môže Nájomcovi vyúčtovať náklady spojené s odstránením takéhoto značenia.

10.2 V Komplexe sa zakazuje vylepovanie plagátov a umiestňovanie podobných pútačov, ako aj zriaďovanie plôch a zariadení na ich vylepovanie resp. umiestňovanie.

11. Predaj tovaru

Žiadne priestory ani plochy v Komplexe nesmú byť využívané na aukčný alebo iný predaj tovaru akéhokoľvek druhu s výnimkou priestorov na tento účel prenajatých Nájomcovi, prípadne iných priestorov k tomu Prenajímateľom určených.

12. Stravovanie

Okrem prípadov výslovne povolených Prenajímateľom, Nájomca nesmie v priestoroch Budovy variť, prevádzkovať reštauráciu, závodnú jedáleň alebo bufet predávajúci alebo podávajúci jedlá a nápoje jeho Blízkym osobám alebo tretím osobám a rovnako nesmie spôsobovať alebo dovoliť, aby z jeho priestorov unikali pachy z varenia alebo iných procesov, resp. akékoľvek iné nežiaduce zápachy, do spoločných priestorov Budovy alebo do priestorov iných nájomcov. Nájomca môže na vlastné náklady a v súlade so všetkými platnými zákonnými požiadavkami a ustanoveniami Zmluvy inštalovať a prevádzkovať predajné automaty pre výhradné využitie Nájomcom, jeho Blízkymi osobami a Návštevníkmi, za podmienky, že každý takýto automat sa bude nachádzať v prenajatých priestoroch Nájomcu (nie v spoločných priestoroch) a bude (ak to bude potrebné) podložený vodotesnou podložkou a bude napojený na odtok.

13. Zápachy

Zariadenia a vybavenie vylučujúce zápach môžu byť nainštalované iba pri použití vhodných odsávacích systémov a iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.

14. Hlučné a inak rušivé práce Nájomcu

Akékoľvek hlučné práce alebo inak rušivé práce je Nájomca oprávnený realizovať sám alebo prostredníctvom svojich dodávateľov iba v čase od 18:00 hod. do 07:00 hod. a počas dní pracovného pokoja, a to až po predchádzajúcom oznámení a odsúhlasení s Prenajímateľom. Tým nie sú dotknuté prípadné ďalšie podmienky a obmedzenia vyplývajúce pre takéto práce zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.

15. Zvieratá

Vstup bežných domácich zvierat (napr. psy a mačky) do priestorov Budovy nie je zakázaný, avšak len za podmienky, že tým nedôjde k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, zviera bude v sprievode zodpovednej osoby, nebude tým ohrozovaný alebo poškodzovaný život alebo zdravie ľudí ani majetok Prenajímateľa alebo iných osôb, nedôjde k poškodzovaniu ani znečisťovaniu priestorov a zariadení Budovy ani rušeniu ostatných užívateľov Budovy. Bez ohľadu na uvedené vyššie, zákaz vstupu zvierat resp. príkaz na vyvedenie zvierat z Budovy môže vydať v konkrétnom prípade Prenajímateľ, Správcom alebo SBS

16. Vykonávanie stavebných úprav a iných zmien prenajatých priestorov Nájomcom

Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné zmeny prenajatých priestorov len s prechádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, za splnenia podmienok vyplývajúcich zo Zmluvy a ďalších Prenajímateľom určených podmienok. Podmienky vykonávania uvedených úprav a zmien budú osobitne dohodnuté medzi Nájomcom a Prenajímateľom v konkrétnom prípade s prihliadnutím na ochranu práv a oprávnených záujmov Prenajímateľa a ostatných nájomcov.

17. Poškodzovanie vzhľadu, vŕtanie, sekanie a podobne

Ak nevyplýva zo Zmluvy alebo nebolo Prenajímateľom výslovne povolené niečo iné, Nájomca nesmie označovať, kresliť, vŕtať alebo inak poškodzovať vzhľad akejkoľvek časti Budovy ani iných častí Komplexu (zákaz sa nevzťahuje pre montáž obrazov, násteniek, nábytku a jeho súčastí, drobné káblové inštalácie k AV zariadeniam a podobne). Bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa nie je dovolené žiadne vŕtanie, sekanie a inštalácia kabeláže.

18. Uskutočňovanie zmien a iné nakladanie zo strany Prenajímateľa

Prenajímateľ má za účelom zaistenia riadnej prevádzky Komplexu právo uskutočniť okrem iného nasledovné opatrenia, a to bez toho, aby uvedené opatrenia zakladali akékoľvek nároky Nájomcu voči Prenajímateľovi:

a) zmeniť názov Komplexu resp. Budovy;

- b) inštalovať a udržiavať grafické označenia v Komplexe (s výnimkou interiéru Predmetu nájmu; táto výnimka sa nevzťahuje na grafické označenia, ktorých umiestnenie je povinnosťou Prenajímateľa podľa právnych predpisov alebo záväzných rozhodnutí príslušných orgánov – napr. značenie pre účely požiarnej ochrany, únikových východov, a pod);
- c) zmeniť usporiadanie alebo umiestnenie vchodov, dverí, chodieb, výťahov, schodísk, toaliet alebo ostatných spoločných častí Budovy alebo zariadení Areálu, pokiaľ takáto zmena nebude mať negatívny vplyv na Predmet nájmu a dohodnutý spôsob jeho užívania;
- d) použiť všetky primerané opatrenia vrátane kontroly, opráv, zmien, výzdoby, doplnkov a zlepšení Predmetu nájmu alebo Budovy podľa potreby alebo vhodnosti pre prevádzku alebo pre bezpečnosť a ochranu oprávnených záujmov Prenajímateľa.

Týmto bodom nie je vylúčené ani iné nakladanie s Komplexom alebo jeho jednotlivými časťami zo strany Prenajímateľa ako vlastníka resp. oprávneného užívateľa, ani vykonávanie inej činnosti Prenajímateľom v Komplexe, ak sa takýmto nakladaním alebo činnosťou nebráni Nájomcovi riadne užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel.

19. Údržba a opravy vykonávané Nájomcom

Nájomca musí Prenajímateľovi vopred oznámiť vykonávanie akýchkoľvek opráv, údržby a stavebných prác, ktoré majú byť vykonané resp. zabezpečené Nájomcom (neplatí pre drobné opravy a údržbu, ako je výmena žiaroviek, žiariviek, oprava zámku a podobne). Nájomca musí poveriť výkonom opráv a údržby, ktoré podliehajú oznámeniu Prenajímateľovi výhradne dodávateľov schválených Prenajímateľom; súhlas Prenajímateľa nebude odopretý bez dôležitých dôvodov. Nájomca nesmie nijakým spôsobom manipulovať, upravovať alebo inak pôsobiť na mechanické a technologické inštalácie v Komplexe (ako kúrenie, chladenie, ventilácia a podobne). Údržba a opravy zahŕňajú aj kontroly a revízie stavu príslušných rozvodov, zariadení, stavebných a iných prvkov, ktorých údržbu a opravu zabezpečuje Nájomca v zmysle Zmluvy.

20. Požiadavky na výkon údržby alebo opravy zo strany Prenajímateľa

Požiadavky Nájomcu na vykonanie údržby alebo opravy, ktorú podľa Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ budú vybavené po nahlásení spôsobom a postupom určeným v Domovom poriadku. Nájomcovia nesmú vykonávať žiadne práce týkajúce sa údržby a opravy nad rámec ich povinností podľa Zmluvy, ak k tomu nedostali výslovný pokyn alebo povolenie od Prenajímateľa.

21. Zneškodňovanie odpadu

21.1 Bežný odpad pochádzajúci z bežného využívania kancelárií, obchodných priestorov a skladov v Budove musí Nájomca zhromažďovať vo vhodných uzatvorených nádobách a tieto nádoby musia byť vyprázdňované do kontajnerov (zberných nádob) na odpad určených na tento účel Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom) a slúžiacich pre Komplex.

21.2 V Komplexe sa vykonáva separovaný zber odpadu a Nájomca je povinný triediť odpad podľa nasledovných skupín: bežný komunálny odpad / papier / plasty / sklo / kov, resp. podľa skupín povinne vyplývajúcich zo všeobecne záväznej právnej úpravy, podľa toho, čo je prísnejšie.

21.3 Nájomca je na vlastné náklady zodpovedný za bezpečné a v súlade so zákonom vykonávané zneškodňovanie všetkých odpadov pochádzajúcich z jeho činnosti, iných, ako je bežný odpad pochádzajúci z bežného využívania kancelárií, obchodných priestorov a skladov v Budove. Za iný ako bežný odpad sa považujú napríklad odpady vzniknuté pri stavebných úpravách, sťahovaní a tiež kartónové obaly z IT technológie, nábytku a pod. Nájomca nesmie takýto odpad vyhadzovať do zberných nádob zabezpečovaných Prenajímateľom a slúžiacich pre Komplex.

22. Nebezpečné materiály

Nájomca v Komplexe neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdravie škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály, s výnimkou primeraného množstva prostriedkov obvykle používaných na bežné čistiace práce v priestoroch podobných prenajatým priestorom Nájomcu a obvyklého množstva paliva a mazacích látok v automobilov. Nájomca tiež vykoná všetko, čo od neho možno vzhľadom na okolnosti rozumne požadovať, aby v Komplexe neboli ani Osobami nájomcu používané, spracúvané alebo nimi do Komplexu vnesené vyššie uvedené nebezpečné materiály. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu spôsobenú Prenajímateľovi porušením povinnosti stanovenej v tomto bode alebo úspešným uplatnením akýchkoľvek nárokov tretích osôb voči Prenajímateľovi na náhradu škody spôsobenú porušením povinnosti stanovenej v tomto bode, pričom tento záväzok trvá i po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy.

23. Požiarne predpisy

23.1 Nájomca je povinný riadiť sa pravidlami protipožiarnej bezpečnosti vydanými pre Komplex Prenajímateľom (požiarne smernice a evakuačné plány uvedené v bode 24.2 týchto Pravidiel). Nájomca je rovnako povinný v prenajatých priestoroch Nájomcu dodržiavať protipožiarne predpisy v súlade so všeobecne záväznou právnou úpravou (v čase vydania týchto Pravidiel najmä: zákon č. 314/ 2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacia vyhláška č. 121/ 2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov). Rozsah prenesenia úloh na úseku ochrany pred požiarimi v prenajatých priestoroch Nájomcu z Prenajímateľa na Nájomcu upravuje Zmluva.

23.2 Vo všetkých priestoroch Budovy, vrátane prípadného parkovacieho domu a garáže, dvorov, prístupových ciest a tunelov pre peších je zakázané kladenie a zapalovanie ohňa a fajčenie. Ak nie je v Zmluve výslovne uvedené niečo iné, v Komplexe je zakázané skladovanie zápalných objektov a kvapalín, ako sú napr. benzín, olej, petrolej; a vyprázdňovanie nádob s podobným obsahom. Handry

znečistené olejom alebo masťami môžu byť skladované výhradne vo vzduchotesných, uzatvorených a nehorľavých nádobách.

23.3 Každý Nájomca musí ustanoviť protipožiarnu hliadku tak, ako to požadujú platné všeobecne záväzné právne predpisy. Nájomca musí zabezpečiť účasť členov protipožiarnej hliadky na pravidelných školeniach vykonávaných Prenajímateľom, prípadne prostredníctvom Správcu, aby v prípade požiaru boli schopné podniknúť kroky nevyhnutné k ochrane života a majetku. V súlade s požiadavkami veliteľa požiarneho zboru budú vykonávané požiarne a evakuačné cvičenia. Aktuálny zoznam členov protipožiarnej hliadky Nájomcu musí byť viditeľne umiestnený v prenajatých priestoroch Nájomcu a tiež musí byť k dispozícii v Bezpečnostnom operačnom stredisku.

24. Prípady núdze a evakuácia

24.1 Nájomca je povinný oboznámiť jeho Blízke osoby s bezpečnostným núdzovým plánom pre Komplex vydaným Prenajímateľom ako aj jeho prípadnými zmenami, a to v rozsahu, v akom bol tento plán a jeho zmeny Nájomcovi písomne oznámené Prenajímateľom alebo Správcom (ako súčasť Domového poriadku alebo iným spôsobom).

24.2 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho Blízke osoby vedeli, kto je jeho koordinátorom pre postup pri požiari a iných prípadoch núdze vyžadujúcich evakuáciu a kto sú zástupcovia tohto koordinátora. Rovnako je Nájomca povinný zabezpečiť, aby jeho Blízke osoby poznali evakuačné plány prenajatých priestorov Nájomcu, ktorých vypracovanie je povinný zabezpečiť Nájomca a spoločných priestorov Budovy, ktoré sú vyvesené v spoločných priestoroch Budovy a prípadne ďalších evakuačných plánov spoločných priestorov Budovy, ktoré Nájomcovi odovzdal Prenajímateľ alebo Správca.

25. Bezpečnostné postupy

25.1 Nájomca a jeho Blízke osoby a Návštevníci sú povinní dodržiavať bezpečnostné predpisy vyplývajúce z týchto Pravidiel a Domového poriadku, pokyny SBS v rozsahu jej zverenej pôsobnosti a rovnako sa od nich očakáva, že budú nápomocní pri prevencii a vyšetrovaní bezpečnostných a iných incidentov, ktoré sú v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo bezpečnostnými predpismi.

25.2 Bez ohľadu na skutočnosť, že Prenajímateľ zverí SBS určitú pôsobnosť v Komplexe a vykonáva opatrenia na prevenciu a zachovanie bezpečnosti majetku a osôb v Komplexe, Nájomca berie na vedomie a je Stranami výslovne dohodnuté, že Prenajímateľ nie je zaviazaný voči Nájomcovi, Osobám nájomcu ani akýmkoľvek tretím osobám na poskytovanie alebo zabezpečovanie služieb stráženia ich majetku resp. osôb v Komplexe, vrátane parkovacích zón (všetky priestory a plochy sa prenechávajú na užívanie ako „nestrážené“). Preto, okrem iného, Prenajímateľ nebude voči Nájomcovi, Osobám nájomcu ani akýmkoľvek tretím osobám niest' žiadnu zodpovednosť v prípade škody na majetku alebo ujmy na zdraví spôsobenej krádežou, vlámaním, vandalizmom alebo iným obdobným

bezpečnostným incidentom v Komplexe, vrátane parkovacích zón. Prenajímateľ taktiež nebude povinný zabezpečovať poistenie na krytie takejto škody alebo ujmy na zdraví.

25.3 Ak Zmluva neuvádza inak, vstup bicyklov do Budovy je povolený len do priestorov na to určených Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). Bicykle musia byť uložené iba v miestnostiach alebo na miestach na to určených v Domovom poriadku (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom).

25.4 Pre kuriérske služby je vyčlenené krátkodobé parkovanie na mieste a po dobu ako bude určené Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). Kuriéri sa musia vždy po príchode do Budovy zahlasiť na recepcii Budovy. Pracovník recepcie ohlásí Nájomcovi príchod kuriérskej služby. Nájomca je povinný vyslať na recepciu svojho zástupcu za účelom prevzatia zásielky, inak pre vstup kuriéra do kontrolovanej zóny Budovy platí režim Návštevníka. Tento bod platí obdobne aj pre pohyb poštového doručovateľa v Budove.

25.5 Za účelom ochrany majetku, proti neoprávnenému pohybu osôb a za účelom monitorovania pohybu osôb v Komplexe môže byť nainštalovaný a prevádzkovaný elektronický zabezpečovací systém pozostávajúci najmä z kamerového systému CCTV, systému pohybových čidiel a systému magnetických kontaktov.

25.6 Fotografovanie spoločných priestorov Komplexu a filmovanie v Komplexe je povolené len s písomným súhlasom Prenajímateľa alebo Správcu. Fotografovanie v prenajatých priestoroch Nájomcu je na uvážení Nájomcu.

25.7 Nájomca je v celom rozsahu zodpovedný za kontrolu vstupu a výstupu do a z prenajatých priestorov Nájomcu.

25.8 Nájomca bude môcť na vlastné náklady inštalovať v prenajatých priestoroch Nájomcu vlastné bezpečnostné systémy. Ak si Nájomca inštaloval v prenajatých priestoroch Nájomcu elektronické zabezpečovacie zariadenie, je povinný o tejto skutočnosti informovať Prenajímateľa a v prípade potreby technickej alebo organizačnej koordinácie fungovania tohto systému s Prenajímateľom písomne dohodnúť detaily jeho fungovania a prípadnú súčinnosť.

25.9 Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady vymeniť zámky vo vstupných dverách do prenajatých priestorov Nájomcu (vstupné dvere vedúce z výtahovej lobby, spoločnej chodby alebo iného spoločného priestoru Budovy, prípadne z exteriéru), pričom zámočnicke práce vykoná vždy Prenajímateľ (prípadne prostredníctvom Správcu) na požiadanie Nájomcu.

25.10 Pre účely umožnenia vstupu do prenajatých priestorov Nájomcu bez súčinnosti s Nájomcom v prípadoch, kedy to umožňuje Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy, sa Nájomca zaväzuje do 3 dní od inštalácie vlastných zámkov na vstupných dverách do prenajatých priestorov Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke náhradné kľúče resp. iné prostriedky

umožňujúce okamžitý vstup do Predmetu nájmu bez nutnosti súčinnosti Nájomcu alebo inej osoby. Spolu s obálkou Nájomca odovzdá aj minimálne dva telefonické kontakty na zodpovedné osoby, ktoré budú kontaktované v prípade vzniku mimoriadnej alebo núdzovej udalosti vyžadujúcej použitie uvedených kľúčov resp. prostriedkov. Prenajímateľ garantuje, že uvedené kľúče resp. prostriedky budú použité práve iba v prípade v prípadoch, kedy to umožňuje Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy (napr. požiar, technická havária a pod.) a v súlade s podmienkami Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov. Evidencia použitia kľúčov bude vedená v knihe denného hlásenia SBS. Kniha denného hlásenia je kniha nachádzajúca sa v Bezpečnostnom operačnom stredisku, do ktorej sú zaznamenané všetky použitia uvedených kľúčov resp. prostriedkov s uvedením dôvodu a mena osoby, ktorá ich použila.

26. Fajčenie

V celom Komplexe je prísny zákaz fajčenia s výnimkou priestorov na to určených Prenajímateľom (v Domovom poriadku alebo iným spôsobom). V určenom mieste bude

umiestnený veľkokapacitný popolník, ktorý sú všetci fajčiari povinní používať pre zahasenie cigarety, prípadne zahodenie použitej krabičky, zápalky a podobne. Je zakázané vyhadzovať ohorky cigariet do bežných odpadkových košov.

Príloha č. 4

Výpočet výšky Nájomného

1.1.- 30.6. 2024	Cena	Počet	Spolu
ODPLATA	€337.00	20	€6,740.00
ODPLATA zľava	-€30.80	20	-€616
ENERGIE	€48.00	20	€960.00
PRÍPLATOK miesta 21-30	€25.00	10	€250.00
PRÍPLATOK miesta 31-40	€0.00	10	€0.00
Spolu bez DPH			€7,334

Signature Certificate

Reference number: CQVCV-UGUMR-PCDCQ-5OXCX

Signer

Timestamp

Signature

Miroslav Skovajsa

Email: miroslav.skovajsa@vacuumlabs.com

Sent: 22 Dec 2023 13:40:31 UTC
Viewed: 22 Dec 2023 18:56:28 UTC
Signed: 22 Dec 2023 18:56:56 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified 22 Dec 2023 18:56:28 UTC

IP address:

Location: Bratislava, Slovakia

Mário Lelovský

Email: lelovsky@digitalnakoalicia.sk

Sent: 22 Dec 2023 13:40:31 UTC
Viewed: 22 Dec 2023 20:08:10 UTC
Signed: 22 Dec 2023 20:09:37 UTC

Recipient Verification:

✓ Email verified 22 Dec 2023 20:08:10 UTC

IP address: {

Location: Bratislava, Slovakia

Document completed by all parties on:

22 Dec 2023 20:09:37 UTC

Page 1 of 1



Signed with PandaDoc

PandaDoc is a document workflow and certified eSignature solution trusted by 50,000+ companies worldwide.

