

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a subsidiárne podľa Obchodného zákonníka

(ďalej len „**Zmluva**“)

v Bratislave dňa 24.3.2021 medzi

### **Prenajímateľom:**

Obchodné meno: **Landererova 12, s.r.o.**  
Sídlo: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika  
IČO: 47 599 219  
IČ DPH: 2024026466  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 96455/B  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
Nájomné: IBAN: SK65 1100 0000 0029 4107 1053  
Náklady: IBAN: SK58 1100 0000 0029 4207 1055  
Konanie v mene: Ing. Eva Bakalár Beličáková, konateľ  
E-mail: [property@jtre.sk](mailto:property@jtre.sk)

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

### **Nájomcom:**

Obchodné meno: **MH Invest, s.r.o.**  
Sídlo: Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava  
IČO: 36 724 530  
IČ DPH: SK2022302931  
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 44056/B  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK81 1100 0000 0026 2976 3039  
Konanie v mene: Ing. Boris Kačáni, konateľ  
E-mail: [mhinvest@mhinvest.sk](mailto:mhinvest@mhinvest.sk)  
Adresa na doručovanie: Turčianska 2, 821 09 Bratislava

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len „**Strany**“ a jednotlivoj aj „**Strana**“)

## **1. PREAMBULA**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučný vlastník Priestorov, Budovy a Pozemkov. Výpisy z listov vlastníctva týkajúcich sa Pozemkov a Budovy a polohopisný plán Pozemkov z katastrálnej mapy tvoria **Prílohu 1** tejto Zmluvy.
- 1.2 Nájomca a Prenajímateľ začali rokovania o predmete tejto Zmluvy na základe Uznesenia Vlády Slovenskej republiky č. 511/2019 zo dňa 14.10.2019. Prenajímateľ od počiatku rokovaní na vlastné náklady a na vlastné riziko rezervoval pre účel tejto Zmluvy v Budove priestory (t.j. tieto neprenajal, nezaviazal sa prenajať žiadnemu inému nájomcovi ani iným spôsobom neužíval). Na základe rokovaní sa Strany dohodli na nájme Priestorov a Prenajímateľ pred podpisom tejto Zmluvy na vlastné náklady vybudoval a upravil Priestory.

- 1.3 Nájomca a Prenajímateľ za účelom úpravy vzájomných práv a povinností, súčasných aj budúcich, uzatvárajú túto Zmluvu.

## 2. DEFINÍCIE

- 2.1 Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam:

- 2.1.1 „**Add-on percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola stanovená vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Priestorov; pre vylúčenie pochybností na účel tejto Zmluvy je Add-on percento pevne stanovené vo výške 5 % a počas Doby nájmu sa nebude meniť;
- 2.1.2 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na obvyklé udržiavanie Priestorov vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Priestorov a riadneho čistenia a upratovania Priestorov;
- 2.1.3 „**Budova**“ sa rozumie administratívna budova so súpisným číslom 7866, popis stavby: PANORAMA CITY III. Business, Landererova 12, druh stavby: Administratívna budova, postavená na pozemku CKN parc. č. 9134/187 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva číslo 10218;
- 2.1.4 „**Certifikát**“ sa rozumie certifikácia podľa štandardu *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*;
- 2.1.5 „**Ďalšie priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory
- 2.1.5.1 na 13. poschodí (14. nadzemné podlažie) Budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 1192,3 m<sup>2</sup> vyznačené v Prílohe 9A tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory A**“);
- 2.1.5.2 na 11. poschodí (12. nadzemné podlažie) Budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 1052,10 m<sup>2</sup> vyznačené v Prílohe 9B tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory B**“);
- 2.1.5.3 na 3. poschodí Budovy (4. nadzemné podlažie) o celkovej výmere podlahovej plochy 1282,40 m<sup>2</sup> vyznačené v Prílohe 9C tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory C**“).

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Ďalších priestorov bola vymeraná podľa pravidiel *BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996*.

- 2.1.6 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie deň, keď bude Preberací protokol k Priestorom podľa bodu 7.3 Zmluvy, podpísaný oboma Stranami;
- 2.1.7 „**Design manuál**“ sa rozumie dokument upravujúci všeobecné minimálne podmienky Budovy, Priestorov a Ďalších priestorov;
- 2.1.8 „**Doba nájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Priestory; na účely tejto Zmluvy sa ňou rozumie doba určitá v trvaní uvedenom v bode 7.1 a 7.5 Zmluvy;
- 2.1.9 „**Dodávateľia**“ sa rozumie dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom;
- 2.1.10 „**Dohoda o usídlení**“ je medzinárodná zmluva uzatvorená medzi Slovenskou republikou a Európskym orgánom práce (ELA), ktorej znenie bude zverejnené v Zbierke zákonov SR;
- 2.1.11 „**Dôverné informácie**“ sa rozumie skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sa Strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením alebo predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi;

- 2.1.12 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, prípadne iných priestorov, ktoré budú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov;
- 2.1.13 „**ELA**“ sa rozumie Európsky orgán práce (The European Labour Authority (ELA)), ktorý bol zriadený Európskou úniou Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/1149 z 20. júna 2019, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán práce a ktorým sa menia nariadenia (ES) č. 883/2004, (EÚ) č. 492/2011 a (EÚ) 2016/589 a ktorým sa zrušuje rozhodnutie (EÚ) 2016/344 (ďalej len „**Nariadenie**“). ELA nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 ods. 1 Zákona o dani z pridanej hodnoty;
- 2.1.14 „**Index**“ sa rozumie harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť (12) mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „*HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items*“ v sekcii „*Percentage change – 12 months average*“, riadok „*European Union*“ v stĺpci označujúcom dvanásť (12.) mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, prípadne na inej relevantnej webovej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, tak inflačný index, ktorý ho nahradil, a ak ani taký neexistuje, tak inflačný index vyhlasovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky;
- 2.1.15 „**Kancelárske priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako kancelárie na 15. nadzemnom podlaží (14. (štrnástom) poschodí) Budovy s čistou podlahovou plochou 1192,3 m<sup>2</sup>, ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 2** tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov bola vymeraná podľa pravidiel *BOMA International (angl. Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996*;
- 2.1.16 „**Komunálny odpad**“ sa rozumie komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych prepisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Nájomcu na Účel nájmu v Priestoroch;
- 2.1.17 „**Limit nákladov**“ sa rozumie suma 150,- Eur (slovom: jednostopäťdesiat euro) bez DPH;
- 2.1.18 Vypúšťa sa.
- 2.1.19 „**Nájomné**“ sa rozumie odplata za užívanie Priestorov pozostávajúca z Nájomného za Kancelárske priestory, Nájomného za Skladové priestory a Nájomného za Parkovacie miesta;
- 2.1.20 „**Nájomné za Kancelárske priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Kancelárskych priestorov;
- 2.1.21 „**Nájomné za Skladové priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Skladových priestorov;
- 2.1.22 „**Nájomné za Parkovacie miesta**“ sa rozumie odplata za užívanie Parkovacích miest;
- 2.1.23 „**Náklady**“ sa rozumie Náklady na Vlastné energie, Náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby;
- 2.1.24 „**Náklady na Vlastné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií;
- 2.1.25 „**Náklady na Spoločné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií;
- 2.1.26 „**Občiansky zákonník**“ sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení;

- 2.1.27 „**Obchodný zákonník**“ sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení;
- 2.1.28 „**Odplata za Služby**“ sa rozumie odplata platená Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať vlastník Budovy alebo Pozemkov v súvislosti s vlastníctvom alebo prenájmom Priestorov, s výnimkou dane z príjmov;
- 2.1.29 „**Parkovacie miesta**“ sa rozumie nededikované parkovacie miesta v celkovom počte 17 (t.j. akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta) nachádzajúce sa na -1,5 podzemnom až 3,5 nadzemnom podlaží v Budove v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7A** tejto Zmluvy.
- 2.1.30 „**Ďalšie parkovacie miesta v Budove**“ sa rozumie nededikované parkovacie miesta (t.j. akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta) nachádzajúce sa na -1,5 podzemnom až 3,5 nadzemnom podlaží v Budove v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7A** tejto Zmluvy v celkovom maximálnom počte 3, vo vzťahu ku ktorým má Nájomca právo opcie podľa ustanovenia článku 8 tejto Zmluvy.
- 2.1.31 „**Ďalšie parkovacie miesta**“ sa rozumie parkovacie miesta v stavbe: Parkovací dom pre TOWER 115, súpisné číslo I. 7629, orientačné číslo 10, ktorá je postavená najmä na pozemku parcelné č. 9134/158 o výmere 2.833 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „**Parkovací dom pre Tower 115**“) v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7B** tejto Zmluvy v celkovom maximálnom počte 48, ktorých užívanie pre Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť po uplatnení opcie podľa ustanovenia článku 8 tejto Zmluvy.
- 2.1.32 „**Písomnosť**“ sa rozumie akékoľvek a všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením;
- 2.1.33 „**Podlahová plocha**“ sa rozumie čistá podlahová plocha Kancelárskych priestorov o výmere 1192,3 m<sup>2</sup>;
- 2.1.34 „**Podlahová plocha s add-onom**“ sa rozumie Podlahová plocha zvýšená o Add-on percento;
- 2.1.35 „**Pozemky**“ sa rozumie pozemky registra C-KN parc. č. 9134/51, 9134/52, 9134/53, 9134/55 a 9134/128, 9134/187 zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10218, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto;
- 2.1.36 „**Preberacie konanie**“ sa rozumie postup, ktorým Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Priestory, ako je uvedené v bode 7.3 Zmluvy. Preberacie konanie je ukončené podpisom Preberacieho protokolu oboma Stranami;
- 2.1.37 „**Preberací protokol**“ sa rozumie protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v Preberacom konaní, zachytávajúci výsledok Preberacieho konania a jeho vzor tvorí Prílohu 16 tejto Zmluvy;
- 2.1.38 „**Prevádzkové povolenia**“ sa rozumie povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú nevyhnutné na prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch v súlade s Účelom nájmu podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov;
- 2.1.39 „**Predmet spoločného užívania**“ sa rozumie Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo; Predmet spoločného užívania svojou povahou

slúži a je určený na spoločné užívanie vlastníkmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej;

- 2.1.40 „**Prevádzkový poriadok**“ sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku tvorí **Prílohu 5** tejto Zmluvy;
- 2.1.41 „**Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu**“ je súbor písomne určených a pre všetkých užívateľov parkovacích miest v Parkovacom dome pre Tower 115 záväzných pravidiel a nariadení vydaných vlastníkom Parkovacieho domu pre Tower 115 upravujúcich režim prevádzkovania Parkovacieho domu pre Tower 115, ktorý tvorí Prílohu 8 tejto Zmluvy. Vlastník Parkovacieho domu pre Tower 115 je oprávnený meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné tak ako je uvedené v bode 17.8 Zmluvy.
- 2.1.42 „**Priestory**“ sa rozumie Kancelárske priestory a Parkovacie miesta;
- 2.1.43 „**Príslušenstvo Budovy**“ sa rozumie chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.44 Vypúšťa sa;
- 2.1.45 „**Realizačná dokumentácia**“ sa rozumie presná špecifikácia, projekty, plány, nákresy a akákoľvek iná potrebná dokumentácia Úprav, vrátane harmonogramu prác, spracované podľa platných a účinných právnych predpisov a technických noriem;
- 2.1.46 „**Skladové priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako sklad
- 2.1.46.1 č.3,5.34 na 3,5 nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 81,2 m<sup>2</sup>, ktorého pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 10** tejto Zmluvy
- a ktoré sú predmetom opcie Nájomcu na Skladové priestory podľa ustanovení článku 8 tejto Zmluvy.
- 2.1.47 „**Služby**“ sa rozumie služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov a/alebo Predmetu spoločného užívania, a ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.48 „**Spoločné časti**“ sa rozumie časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;
- 2.1.49 „**Spoločné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.50 „**Spoločné priestory**“ sa rozumie priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 2.1.51 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumie technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo k nim má Prenajímateľ užívacie právo, a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, nie však výlučne, výťahy, antény, bleskozvody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarne zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny;
- 2.1.52 Vypúšťa sa;
- 2.1.53 „**Účel nájmu**“ sa rozumie účel, na ktorý sú Nájomca a podnájomníci oprávnení užívať Priestory, a to:

- 2.1.53.1 Kancelárske priestory na výkon kancelárskych a administratívnych činností, najmä v rozsahu činností, ktoré sú predmetom podnikania Nájomcu podľa výpisu Nájomcu z obchodného registra, tvoriaceho **Prílohu 6** tejto Zmluvy a v rozsahu činností ELA podľa Nariadenia a pridružených a spolupracujúcich organizácií (osôb) v zmysle dokumentov upravujúcich ich založenie/vznik, v súlade s kolaudačným rozhodnutím; a
- 2.1.53.2 Skladové priestory na účely skladovania dokumentácie, kancelárskych potrieb a reklamných predmetov, ktoré bezprostredne súvisia s kancelárskymi, administratívnymi činnosťami podľa bodu 2.1.53.1 tejto Zmluvy;
- 2.1.53.3 Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel;
- Účel nájmu vo vzťahu k Ďalším priestorom nemôže zužovať Účel nájmu definovaný podľa tohto bodu Zmluvy.
- 2.1.54 „**Úpravy**“ sa rozumie zmeny, práce a vylepšenia Priestorov ako aj iné konštrukčné a stavebné zmeny, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Priestoroch, okrem tých, ktoré nemajú vplyv na Budovu, na jej stavebno-technické prevedenie, vonkajší vzhľad Budovy, jej statiku, technologické zariadenia (najmä vzduchotechniku), maximálne prípustné zaťaženie podlahy a stien, dispozičné riešenie Budovy alebo Priestorov, požiaru ochranu;
- 2.1.55 „**Vlastné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, ku ktorým bude uplatnená opcia podľa článku 8 tejto Zmluvy, v súvislosti s ktorými Prenajímateľ ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií a poplatky, za ktoré budú prefakturované Prenajímateľom Nájomcovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov (ako je aplikovateľné v zmysle bodu 5.4 Zmluvy), ku ktorým bude uplatnená opcia podľa článku 8 tejto Zmluvy;
- 2.1.56 „**Vyššia moc**“ sa rozumie okolnosť alebo prekážka, ktorá je mimo kontroly ktorejkoľvek zo Strán, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Strana túto okolnosť predpokladala alebo prekážku, resp. jej následky odvrátila alebo prekonala, vrátane, štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže, živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q (100) alebo opatrení orgánov verejnej moci prijatých na prekonanie a/alebo zabránenie mimoriadnej situácii (napr. hrozba opakovanej epidémie COVID-19); vyššou mocou nie je prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych pomerov ktorejkoľvek zo Strán, alebo až v čase, keď povinná Strana bola v omeškani s plnením svojej povinnosti;
- 2.1.57 „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“ sa rozumie zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;
- 2.1.58 „**Zmluva**“ sa rozumie táto zmluva o nájme nebytových priestorov;
- 2.1.59 „**Zákon o dani z pridanej hodnoty**“ sa rozumie zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 2.1.60 „**Násobok A**“ sa rozumie jeden z nasledovných
- 2.1.60.1**48 (štyridsaťosem)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne do 30.11.2022 (vrátane); alebo
- 2.1.60.2**36 (tridsaťšesť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2022 (vrátane) do 30.11.2023 (vrátane); alebo
- 2.1.60.3**24 (dvadsaťštyri)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2023 (vrátane) do 30.11.2024 (vrátane); alebo
- 2.1.60.4**18 (osemnásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2024

(vrátane) do 30.11.2031 (vrátane); alebo

2.1.60.5 **12 (dvanásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2031 (vrátane) do 30.11.2041 (vrátane).

2.1.61 „**Násobok B**“ sa rozumie jeden z nasledovných

2.1.61.1 **42 (štyridsaťdva)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne do 30.11.2022 (vrátane); alebo

2.1.61.2 **30 (tridsať)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2022 (vrátane) do 30.11.2023 (vrátane); alebo

2.1.61.3 **18 (osemnásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2023 (vrátane) do 30.11.2024 (vrátane); alebo

2.1.61.4 **12 (dvanásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2024 (vrátane) do 30.11.2031 (vrátane); alebo

2.1.61.5 **6 (šesť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2031 (vrátane) do 30.11.2041 (vrátane).

### 3. VÝKLAD ZMLUVY

3.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajúce pôvodné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení.

3.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách:

3.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;

3.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu a výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú;

3.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;

3.2.4 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy k tejto Zmluve, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.

3.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy musí byť vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

### 4. PREDMET ZMLUVY

4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a do nevýlučného užívania nededikované Parkovacie miesta a Nájomca Priestory prijíma a je oprávnený ich užívať v súlade s touto Zmluvou. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so spôsobom parkovania na nededikovaných parkovacích miestach a súhlasí s tým, aby Parkovacie miesta, Ďalšie parkovacie miesta v Budove a Ďalšie parkovacie miesta boli/budú prenechané do užívania aj iným subjektom rovnakým spôsobom ako Nájomcovi, pokiaľ nebude bránené Nájomcovi v užívaní v tejto Zmluve dohodnutého počtu nededikovaných parkovacích miest. Pre vylúčenie pochybností, nebezpečenstvo vzniku škody na Priestoroch znáša Prenajímateľ, a to až do ukončenia Preberacieho konania t. j. do podpisu Preberacieho protokolu, s výnimkou škôd, ktoré budú v Priestoroch spôsobené Nájomcom (alebo ním poverenou osobou), ktorým Prenajímateľ umožní prístup do Priestorov, za tie zodpovedá Nájomca.

4.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a

spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.

- 4.3 V súvislosti s užívaním Priestorov a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje počnúc prvým dňom nájmu po dobu trvania Doby nájmu najmä
- 4.3.1 zabezpečiť Nájomcovi riadnu spôsobilosť Priestorov a Predmetu spoločného užívania na dohodnuté užívanie v súlade s Účelom nájmu a
- 4.3.2 zabezpečiť Nájomcovi riadnu dodávku a poskytovanie Služieb.
- 4.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Priestory v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 4.5 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že základným účelom a cieľom tejto Zmluvy je prenájom Priestorov a Ďalších priestorov pre Nájomcu. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí, že Nájomca prenecháva Priestory Európskemu orgánu práce (The European Labour Authority (ELA)) ako podnájomníkovi na zriadenie jeho sídla a vykonávanie jeho činností v Priestoroch. Strany sa dohodli, že ustanovenie § 356 ods. 1 Obchodného zákonníka sa neuplatňuje a postupuje sa podľa bodu 22.9 Zmluvy.

## 5. PREDMET NÁJMU

- 5.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Priestory. Stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) je uvedený v **Prílohe 12** tejto Zmluvy. Popis všeobecných minimálnych podmienok Budovy, Priestorov a Ďalších priestorov je uvedený v **Prílohe 4** tejto Zmluvy.
- 5.2 Na účely výpočtu Nájomného, Nákladov a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy sa Podlahová plocha zvýši o Add-on percento vo výške 5%, t. j. Podlahová plocha s add-onom je 1251,92 m<sup>2</sup>.
- 5.3 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu sú Kancelárske priestory vybavené:
- 5.3.1 prívodmi elektrickej energie; a
- 5.3.2 prívodmi studenej vody; a
- 5.3.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním; a
- 5.3.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou.
- 5.4 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu sú Skladové priestory vybavené:
- 5.4.1 prívodmi elektrickej energie.
- 5.5 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa zabezpečiť pravdivosť a úplnosť vyhlásení obsiahnutých v bodoch 5.5.1 až 5.5.6, konkrétne že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu:
- 5.5.1 je oprávnený Priestory prenechať do užívania Nájomcovi v rozsahu podľa tejto Zmluvy; a
- 5.5.2 na Priestoroch neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali užívanie Priestorov Nájomcom (tým nie sú dotknuté ustanovenia týkajúce sa užívania nededikovaných parkovacích miest); a
- 5.5.3 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Prenajímateľ neporuší žiadnu takú dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný, ktorej porušenie by malo podstatný negatívny vplyv na plnenie povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky a/alebo akýkoľvek iný predpis platný a účinný v štáte, v ktorom je zaregistrovaný; a
- 5.5.4 voči Prenajímateľovi nie je začaté konanie o zrušenie spoločnosti s likvidáciou podľa § 68 Obchodného zákonníka, Prenajímateľ nevstúpil do likvidácie, voči Prenajímateľovi, resp. na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, reštrukturalizačné konanie, nie je v úpadku a podľa vedomosti Prenajímateľa jemu, resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí;



- Prenajímateľ sa týmto zaväzuje zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsiahnutého v tomto bode Zmluvy po dobu trvania akýchkoľvek nárokov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ v rozsahu požadovanom Nájomcom preukázal skutočnosť, že na majetok Prenajímateľa nebol vyhlásený konkurz, začaté reštrukturalizačné konanie ani začatá likvidácia potvrdeniami vydanými súdom v rozsahu ako to umožňujú príslušné právne predpisy, ktoré ku dňu uzatvorenia Zmluvy nie sú staršie ako 30 kalendárnych dní a sú pripojené k Zmluve ako Príloha 17; a
- 5.5.5 Prenajímateľ disponuje a bude udržiavať v platnosti povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Budovy, Priestorov v súlade s ich kolaudačným povolením a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Prenajímateľ musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti; a
- 5.5.6 Budova a Priestory sú skolaudované a spĺňajú štandardy *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*, t.j. Prenajímateľ disponuje Certifikátom a zároveň spĺňajú všetky aplikovateľné všeobecne záväzné predpisy týkajúce sa výstavby administratívnych budov a STN.
- 5.6 Nájomca vyhlasuje a zaručuje sa zabezpečiť pravdivosť a úplnosť vyhlásení obsiahnutých v bodoch 5.6.1 až 5.6.3 s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu konkrétne, že:
- 5.6.1 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Nájomca neporuší žiadnu takú dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný, ktorej porušenie by malo podstatný negatívny vplyv na plnenie povinností Nájomcu z tejto Zmluvy a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky, najmä zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov a/alebo akýkoľvek iný predpis platný a účinný v štáte, v ktorom je zaregistrovaný; a
- 5.6.2 voči Nájomcovi nie je začaté konanie o zrušenie spoločnosti s likvidáciou podľa § 68 Obchodného zákonníka, Nájomca nevstúpil do likvidácie, voči Nájomcovi, resp. na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, sa nevedie reštrukturalizačné konanie, nie je v úpadku a podľa vedomosti Nájomcu jemu, resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí; Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsiahnutého v bode 5.6.2 Zmluvy po dobu trvania akýchkoľvek nárokov Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy; a
- 5.6.3 Nájomca disponuje a bude udržiavať v platnosti Prevádzkové povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Priestorov na Účel nájmu tak, aby nestratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestory prenajal alebo aby nebola v tejto súvislosti Prenajímateľovi uložená žiadna sankcia a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Nájomca musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti.
- 5.7 Prenajímateľ sa zaväzuje, že Budova bude spĺňať podmienky Certifikátu. Nájomca berie na vedomie, že Certifikát pre Budovu bol vydaný v auguste 2018. Nájomca je povinný dodržiavať technické požiadavky stanovené pre Certifikát v zmysle štandardov *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*, tvoriace **Prílohu 13** tejto Zmluvy.

## 6. ÚČEL NÁJMU

- 6.1 Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, Nájomca je oprávnený užívať Priestory výlučne na Účel nájmu.
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený zmeniť Účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude zo strany Prenajímateľa bezdôvodne odopretý.

## 7. DOBA NÁJMU A PREBERACIE KONANIE

- 7.1 Nájomca je oprávnený užívať Priestory po Dobu nájmu, ktorá je dohodnutá ako doba určitá. Doba

nájmu vo vzťahu k Priestorom (ako sú definované v tejto Zmluve v bode 2.1.42) začína plynúť Dňom odovzdania; Doba nájmu vo vzťahu ku každému z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B a Ďalším priestorom C) začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom (ako je definovaný nižšie v bode 7.9), ktorým budú tieto konkrétne Ďalšie priestory A, Ďalšie priestory B alebo Ďalšie priestory C zahrnuté do predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy a Doba nájmu vo vzťahu k Priestorom (ako sú definované v bode 2.1.42 Zmluvy) ako aj všetkým Ďalším priestorom ako aj Skladovým priestorom (ak bude využitá opcia podľa článku 8 nižšie) a Parkovacím miestam t.j. k celému predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy uplynie (t.j. skončí) uplynutím dňa 30.11.2041. Pre vylúčenie pochybností uplynutím dňa 30.11.2041 podľa predchádzajúcej vety zanikne táto Zmluva ako celok ako aj všetky na nej závislé zmluvy (nájom/podnájom parkovacích miest v zmysle článku 8 Zmluvy), čím nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktoré v zmysle tejto Zmluvy majú trvať alebo sa uplatniť aj po jej zániku. K predĺženiu Doby nájmu môže dôjsť podľa bodu 7.5 tejto Zmluvy.

7.2 Priestory sa považujú za odovzdané Nájomcovi, keď bude Preberací protokol podľa bodu 7.3 Zmluvy podpísaný oboma Stranami. Dňom odovzdania Prenajímateľ umožní Nájomcovi užívanie Priestorov na Účel nájmu. Prenajímateľ je povinný odovzdať Priestory Nájomcovi v stave podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy.

### 7.3 Preberacie konanie

Bez toho, aby sa Prenajímateľ dostal do porušenia Zmluvy, termín Preberacieho konania uvedený v Prílohe 12 tejto Zmluvy sa primerane posúva, najmä:

7.3.1 ak Nájomca neposkytne všetku nevyhnutnú a dôvodne požadovanú spoluprácu, ktorá je nevyhnutná na uskutočnenie Preberacieho konania alebo ak realizácia prípravných prác Nájomcu a dodávateľov Nájomcu preukázateľne znemožní uskutočnenie Preberacieho konania v termíne uvedenom v Prílohe 12;

7.3.2 ak sa vyskytne udalosť Vyššej moci.

Pokiaľ z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy) omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania bude trvať dlhšie ako 6 mesiacov, Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi bezodplatne (okrem Nákladov) a bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov s výmerou zodpovedajúcou Kancelárskym priestorom v rovnakej alebo obdobnej kvalite a podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova, t. j. v primeranej vzdialenosti od Budovy. Právo užívať bezodplatne náhradné priestory trvá do vzniku povinnosti Nájomcu prevziať Priestory. Nájomca je oprávnený užívanie náhradných priestorov odmietnuť.

V prípade, že omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy), bude trvať viac ako 12 mesiacov Nájomca má právo od tejto Zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.

Nájomca (alebo ním poverená osoba) je oprávnený vstúpiť do Priestorov pred Preberacím konaním za prítomnosti Prenajímateľa (alebo ním splnomocnenej osoby), aby preskúmal stav a kvalitu Priestorov za predpokladu, že Nájomca o tom informoval Prenajímateľa aspoň jeden pracovný deň vopred.

Nájomca (alebo ním poverená osoba) je oprávnený vykonať všetky prípravné práce, potrebné na začatie užívania Priestorov pred Preberacím konaním po dohode s Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

Podmienkou realizácie týchto prípravných prác je oboznámenie sa so všetkými predpismi BOZP a Plánom BOZP a dodržiavanie pokynov koordinátora bezpečnosti, určeného Prenajímateľom a ich dodržiavanie v Budove a v Priestoroch a uzavretie všetkých písomných dokumentov vyžadovaných pri takýchto prácach.

V odôvodnených prípadoch môže byť Prenajímateľom požadovaná nevyhnutná súčinnosť Nájomcu v procese prípravy Preberacieho konania a Nájomca je povinný ju poskytnúť.

Strany sa dohodli, že Preberacie konanie sa uskutoční v termíne uvedenom v Prílohe 12 tejto

Zmluvy, ak sa Strany písomne nedohodnú inak. Ak by malo dôjsť k nedodržaniu termínu, je Prenajímateľ povinný o tomto bezodkladne písomne informovať Nájomcu spolu s dôvodmi nedodržania termínu a je povinný Nájomcovi písomne oznámiť deň (ďalej len „**Oznámenie o preberacom konaní**“) - nie menej ako pätnásť (15) kalendárnych dní od doručenia Oznámenia o preberacom konaní – v ktorý sa má uskutočniť obhliadka priestorov (ďalej len „**Obhliadka**“) za prítomnosti zástupcov každej zo Strán. Nájomca je oprávnený prizvať na Preberacie konanie ELA, ktorá bude v rovnaký deň preberať Priestory od Nájomcu, neprítomnosť jej zástupcov však nie je dôvodom pre posun termínu Obhliadky alebo pre nepodpísanie Preberacieho protokolu alebo Zápisnice o vadách. Strany sú povinné zúčastniť sa Obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou.

Prenajímateľ je povinný bezodkladne po Obhliadke (t. j. v ten istý deň):

Vypracovať **Preberací protokol**, ktorý sú obe Strany povinné podpísať, a to v prípade, ak sú Priestory v súlade s Prílohou 12 tejto Zmluvy a ak sú Priestory v daný deň vyčistené a pripravené na pokojné a nerušené užívanie Nájomcom. V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Strany potvrdia, že stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) je podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy a všetky povinnosti Prenajímateľa spojené s odovzdaním Priestorov Nájomcovi boli riadne splnené a stav Priestorov je v súlade s touto Zmluvou (t.j. v súlade s Účelom nájmu).

Strany sú povinné podpísať Preberací protokol aj v prípade menších väd a/alebo nezrovnalostí, ktoré nebránia Nájomcovi v bezpečnom užívaní Priestorov a za predpokladu, že Prenajímateľ sa zaviazal tieto vady (nedostatky) a/alebo nezrovnalosti odstrániť v lehote stanovenej v Preberacom protokole, ktorá nepresiahne tridsať (30) kalendárnych dní, pokiaľ sa Prenajímateľ a Nájomca nedohodnú na inej lehote. V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Strany potvrdia, že s výnimkou uvedených výhrad je stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy a všetky povinnosti Prenajímateľa spojené s odovzdaním Priestorov Nájomcovi boli riadne splnené a stav Priestorov je v súlade s touto Zmluvou (t.j. v súlade s Účelom nájmu). Vzor Preberacieho protokolu tvorí Prílohu 16 k tejto Zmluve; alebo

Vypracovať **Zápisnicu o vadách**, ktoré by podstatným spôsobom bránili Nájomcovi v nast'ahovaní sa do Priestorov a zároveň by bránili Nájomcovi v užívaní Priestorov. Po vydaní Zápisnice o vadách, Prenajímateľ je povinný odstrániť vady a/alebo vykonať práce čo najskôr, a následne je povinný požiadať Nájomcu o ďalšiu obhliadku Priestorov (ďalej len „**Opakovaná obhliadka**“). Táto Opakovaná obhliadka sa vykoná rovnakým spôsobom a bude podliehať rovnakým ustanoveniam ako Obhliadka špecifikovaná vyššie, s výnimkou toho, že Prenajímateľ musí uskutočnenie Opakovanej obhliadky oznámiť Nájomcovi písomne v lehote nie menej ako desať (10) kalendárnych dní pred konaním Opakovanej obhliadky, ak nie je dohodnuté inak. Strany sú povinné zúčastniť sa Opakovanej obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou. Ak je stav Priestorov v súlade s Prílohou 12 tejto Zmluvy a ak sú Priestory vyčistené a pripravené na pokojné a nerušené ďalšie užívanie, bezodkladne po Opakovanej obhliadke je Prenajímateľ povinný pripraviť Preberací protokol, ktorý sú Strany povinné podpísať.

Preberací protokol bude obsahovať aspoň popis Priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Priestorov zistené počas Preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie. Nájomca nemá právo namietat' vady Priestorov (okrem skrytých väd), ktoré neboli zahrnuté do Preberacieho protokolu. Nájomca je povinný potvrdiť v Preberacom protokole, že si Priestory prezrel a je oboznámený s ich umiestnením a stavom, v ktorom sa nachádzajú pri odovzdaní.

7.4 Vypúšťa sa.

7.5 **Opcia na predĺženie Doby nájmu.** Túto Zmluvu a Dobu nájmu možno ďalej predĺžiť o ďalších 10 (desať) rokov, najviac dvakrát (2x) tak, že Nájomca doručí Prenajímateľovi najneskôr dňa 30.11.2040 (vrátane) v prípade prvého predĺženia a najneskôr dňa 30.11.2050 (vrátane) v prípade druhého predĺženia písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu a tejto Zmluvy má záujem a Strany na základe tohto oznámenia uzatvoria písomný dodatok k tejto Zmluve o predĺžení Doby nájmu, vždy o desať (10) rokov.

7.6 Prenajímateľ je povinný počnúc uzatvorením tejto Zmluvy do uzatvorenia Dodatkov k Ďalším priestorom:

- 7.6.1 neprenajať a/alebo inak neprenechať Ďalšie priestory alebo ich časť tretím osobám; a/alebo
- 7.6.2 neumožniť užívanie Ďalších priestorov alebo ktorejkoľvek časti Ďalších priestorov tretími osobami; a/alebo
- 7.6.3 sám neužívať Ďalšie priestory alebo ich časť;

(ďalej spoločne len „**Povinnosť Prenajímateľa**“).

- 7.7 **Preberacie konanie k Ďalším priestorom.** Strany sa dohodli, že preberacie konanie k Ďalším priestorom sa uskutoční v termínoch uvedených v Prílohe 9A, Prílohe 9B a Prílohe 9C tejto Zmluvy, ak sa Strany písomne nedohodnú inak. Na preberacie konanie k Ďalším priestorom sa primerane aplikuje celý bod 7.3 tejto Zmluvy (vrátane posunu termínu/termínov podľa bodov 7.3.1 a 7.3.2).

Prenajímateľ je povinný odovzdať Ďalšie priestory (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) Nájomcovi v stave uvedenom v Prílohe 9A, Prílohe 9B a Prílohe 9C tejto Zmluvy a zároveň zabezpečiť, aby vo vzťahu k Ďalším priestorom boli splnené zákonné podmienky a požiadavky na ich riadne užívanie na Účel nájmu, v rozsahu ako ich zabezpečuje Prenajímateľ ako vlastník.

Nájomca je povinný najneskôr pri preberacom konaní k príslušným Ďalším priestorom preukázať Prenajímateľovi existenciu poistenia v rozsahu podľa bodu 16.4 tejto Zmluvy pokrývajúceho príslušné Ďalšie priestory, ktoré sú predmetom preberacieho konania.

Nájomca je oprávnený prizvať na preberacie konanie Ďalších priestorov podnájomníka (najmä ELA), ktorý bude v rovnaký deň preberať Ďalšie priestory od Nájomcu, jeho neprítomnosť však nie je dôvodom pre posun termínu preberacieho konania alebo pre nepodpísanie preberacieho protokolu.

- 7.8 Pokiaľ z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v bodoch 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy) omeškanie s uskutočnením a ukončením preberacieho konania podľa Prílohy 9A, Prílohy 9B alebo Prílohy 9C bude trvať dlhšie ako 6 mesiacov, Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi bezodplatne (okrem Nákladov) a bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov s výmerou zodpovedajúcou príslušným Ďalším priestorom v rovnakej alebo obdobnej kvalite a podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova, t.j. v primeranej vzdialenosti od Budovy. Právo užívať bezodplatne náhradné priestory trvá do vzniku povinnosti Nájomcu prevziať Ďalšie priestory. Nájomca je oprávnený užívanie náhradných priestorov odmietnuť.

V prípade, že omeškanie s uskutočnením a ukončením preberacieho konania k Ďalším priestorom z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy), bude trvať viac ako 12 mesiacov Nájomca má právo v rozsahu nájmu príslušných Ďalších priestorov od Zmluvy odstúpiť, čím zaniká aj Povinnosť Prenajímateľa k dotknutým Ďalším priestorom, pričom Zmluva vo vzťahu k iným Ďalším priestorom a Priestorom trvá ďalej.

- 7.9 Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi bezodkladne, najneskôr do 3 (troch) pracovných dní po podpise preberacieho protokolu k príslušným Ďalším priestorom výzvu na uzatvorenie dodatku, ktorého predmetom bude rozšírenie Priestorov ako predmetu nájmu podľa Zmluvy o Ďalšie priestory a s tým súvisiace zmeny Zmluvy v rozsahu ako je upravené v Prílohe 14 tejto Zmluvy (ďalej len „**Dodatok k Ďalším priestorom**“). Nájomca je povinný uzavrieť Dodatok k Ďalším priestorom najneskôr do desiatich (10) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy podľa prechádzajúcej vety. Ak Nájomca neuzavrie Dodatok k Ďalším priestorom je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy v rozsahu povinnosti odovzdať príslušné Ďalšie priestory a prenechať ich do nájmu Nájomcovi ako aj plniť Povinnosť Prenajímateľa za splnenia podmienok podľa bodu 22.6.13 Zmluvy odstúpiť. Nájomca je v prípade odstúpenia Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety povinný príslušné Ďalšie priestory vrátiť Prenajímateľovi najneskôr do desiatich (10) pracovných dní od doručenia odstúpenia Prenajímateľa, a to v stave v čase prevzatia, inak má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu podľa bodu 21.1.1.2 a prípadne tiež 21.2.1.6 tejto Zmluvy (za splnenie tam uvedených podmienok).
- 7.10 Strany sa dohodli, že porušenie povinnosti Prenajímateľa podľa predchádzajúceho odseku tohto bodu (doručiť výzvu na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom) v tam uvedenej lehote má za následok vznik práva Nájomcu vyzvať Prenajímateľa na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom, ale v žiadnom ohľade neznamená zánik záväzku ktorejkoľvek zo Strán uzatvoriť Dodatok k Ďalším

priestorom ani zánik práva Prenajímateľa vyzvať Nájomcu na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom; záväzok Strán uzatvoriť Dodatok k Ďalším priestorom zaniká, ak žiadna zo Strán nevyzve druhú Stranu na uzatvorenie Dodatku k dotknutým Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou ani do uplynutia Doby nájmu (resp. predĺženej Doby nájmu); v prípade zániku záväzku uzatvoriť Dodatok k Ďalším priestorom uplynutím času podľa predchádzajúcej vety vzniká povinnosť Nájomcu vrátiť dotknuté Ďalšie priestory Prenajímateľovi najneskôr do desiatich (10) pracovných dní od uplynutia uvedenej lehoty, a to v stave v čase prevzatia, inak má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu podľa bodu 21.1.1.2 a prípadne tiež 21.2.1.6 tejto Zmluvy (za splnenie tam uvedených podmienok).

Obsah Dodatku k Ďalším priestorom môže byť doplnený, upravený a/alebo zmenený len v prípadoch a spôsobom stanoveným touto Zmluvou. Všetky nevyplnené časti Dodatku k Ďalším priestorom označené ako „[...]“ je oprávnený vyplniť Prenajímateľ alebo Nájomca, ak vyzve Prenajímateľa na uzavretie Dodatku k Ďalším priestorom podľa tejto Zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia obsahu Dodatku k Ďalším priestorom môžu byť vykonané len v prípade súhlasu druhej Strany, pričom súhlas nemôže byť bezdôvodne odopretý v prípadoch:

- 7.10.1 zmien právnych predpisov alebo rozhodnutí orgánov verejnej moci vzťahujúcich sa na obsah Dodatku k Ďalším priestorom a/alebo ich interpretácie orgánmi verejnej moci; alebo
- 7.10.2 zmien a doplnení údajov na základe skutočností, ktoré nastanú alebo sa stanú známe po uzavretí tejto Zmluvy; alebo
- 7.10.3 ak je to nevyhnuté na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa Strán alebo Ďalších priestorov; alebo
- 7.10.4 ak ide o zmeny, na ktorých sa Strany písomne dohodli.

Pri dopĺňaní obsahu Dodatku k Ďalším priestorom sa ako Nájomné za Ďalšie priestory použije jednotková cena uvedená v bode 9.2 Zmluvy, pričom jeho výška bude určená s prihliadnutím na rast Indexu podľa bodu 12.1 Zmluvy.

- 7.11 Doba nájmu dotknutých Ďalších priestorov začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom a uplynie súčasne s Dobou nájmu Priestorov podľa bodu 7.1 Zmluvy prípadne predĺženej Doby nájmu v zmysle 7.5 Zmluvy. Ďalšie priestory, ktorých nájom bude predmetom Dodatku k Ďalším priestorom v zmysle tejto Zmluvy sa budú dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom považovať za Priestory (Kancelárske priestory, Skladové priestory alebo iné priestory iného určenia v zmysle účelu užívania v zmysle príslušného kolaudačného rozhodnutia).
- 7.12 Nebezpečenstvo vzniku škody na Priestoroch od podpisu Preberacieho protokolu znáša Nájomca, okrem prípadu, že škoda bola spôsobená porušením povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. Nájomca (alebo ním poverená osoba) je oprávnený vykonať všetky prípravné práce, potrebné na začatie užívania Ďalších priestorov pred nadobudnutím účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom po dohode s Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku nevyhnutnú súčinnosť. S výnimkou uvedených prípravných prác, Nájomca až do nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom nie je oprávnený užívať Ďalšie priestory akýmkoľvek spôsobom ani na Účel nájmu, avšak je povinný plniť vo vzťahu k Ďalším priestorom povinnosti z tejto Zmluvy najmä z článkov 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že nájomný vzťah k príslušným Ďalším priestorom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom a týmto dňom vzniká tiež povinnosť Nájomcu platiť za príslušné Ďalšie priestory Nájomné v zmysle Dodatku k Ďalším priestorom.

## **8 OPCIA NA ĎALŠIE PARKOVACIE MIESTA V BUDOVE, ĎALŠIE PARKOVACIE MIESTA, NÁJOM PARKOVACÍCH MIEST, OPCIA NA SKLADOVÉ PRIESTORY**

- 8.1 Nájomca je oprávnený požiadať o nájom Ďalších parkovacích miest v Budove doručením oznámenia o uplatnení opcie na nájom Ďalších parkovacích miest v Budove Prenajímateľovi; oznámenie o uplatnení opcie musí obsahovať údaj o presnom počte požadovaných Ďalších parkovacích miest v Budove. Právo opcie na nájom Ďalších parkovacích miest v Budove zaniká momentom, kedy počet

- parkovacích miest v Budove, ku ktorým bola uplatnená opcia, dosiahne maximálny počet určený v definícii pojmu Ďalšie parkovacie miesta v Budove, pod podmienkou, že došlo k ich skutočnému odovzdaniu do užívania Nájomcovi. Momentom odovzdania parkovacieho miesta v Budove (t.j. momentom odovzdania karty, umožňujúcej prístup do priestorov, kde sú parkovacie miesta umiestnené Nájomcovi), ktoré bolo predmetom oznámenia o uplatnení opcie zaniká právo opcie k tomu parkovaciemu miestu a celkový počet Ďalších parkovacích miest v Budove, ku ktorým je právo opcie možné uplatniť sa definitívne zníži o toto parkovacie miesto.
- 8.2 Nájom Ďalších parkovacích miest v Budove, vo vzťahu ku ktorým bola uplatnená opcia podľa bodu 8.1 vznikne dňom jeho odovzdania Prenajímateľom Nájomcovi a deň odovzdania bude prvý deň **tretieho** kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo Prenajímateľovi doručené oznámenie o uplatnení práva opcie k predmetnému Ďalšiemu parkovaciemu miestu v Budove, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Momentom vzniku nájomného vzťahu ku konkrétnemu Ďalšiemu parkovaciemu miestu v Budove sa toto parkovacie miesto bude považovať za Parkovacie miesto v zmysle definície v článku 2 tejto Zmluvy.
- 8.3 Vo vzťahu k nájmu Parkovacích miest platí:
- 8.3.1 Doba nájmu vo vzťahu ku každému Parkovaciemu miestu začne plynúť individuálne dňom jeho odovzdania Nájomcovi a jej plynutie s ohľadom na bod 8.3.2 bude posudzované individuálne;
- 8.3.2 Strany sa dohodli, že počas prvých dvoch rokov Doby nájmu každého Parkovacieho miesta sú Strany oprávnené ukončiť nájom len z dôvodov uvedených v bodoch 22.2 alebo 22.4 alebo 22.6 alebo 22.7 tejto Zmluvy; počnúc tretím rokom Doby nájmu konkrétneho Parkovacieho miesta je Nájomca oprávnený vypovedať jeho nájom aj bez udania dôvodu a Prenajímateľ len z dôvodov uvedených v bodoch 22.2 alebo 22.6 tejto Zmluvy. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Strane;
- 8.3.3 Nájom všetkých Parkovacích miest zanikne najneskôr zánikom nájmu Kancelárskych priestorov bez ohľadu na jeho dôvod; zmluva o nájme Parkovacích miest, ktorá je zahrnutá v jednej listine s nájmom Kancelárskych priestorov je zmluvou závislou na zmluve o nájme Kancelárskych priestorov, ale nájom Kancelárskych priestorov nie je závislý na nájme Parkovacích miest
- 8.4 Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o zabezpečenie užívania Ďalších parkovacích miest doručením oznámenia o uplatnení opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest Prenajímateľovi; oznámenie o uplatnení opcie musí obsahovať údaj o presnom počte požadovaných Ďalších parkovacích miest. Právo opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest zaniká momentom, kedy počet Ďalších parkovacích miest, ku ktorým bola uplatnená opcia, dosiahne maximálny počet určený v definícii pojmu Ďalšie parkovacie miesta, pod podmienkou, že došlo k ich skutočnému odovzdaniu do užívania Nájomcovi. Momentom odovzdania Ďalšieho parkovacieho miesta, ktoré bolo predmetom oznámenia o uplatnení opcie zaniká právo opcie k tomu parkovaciemu miestu a celkový počet Ďalších parkovacích miest, ku ktorým je právo opcie možné uplatniť sa definitívne zníži o toto parkovacie miesto.
- 8.5 Po doručení oznámenia Nájomcu o uplatnení opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest je Prenajímateľ povinný najneskôr do troch mesiacov zabezpečiť pre Nájomcu možnosť užívania Ďalších parkovacích miest v počte uplatnenej opcie a Strany sú povinné uzatvoriť dodatok o podnájme Ďalších parkovacích miest v počte uplatnenej opcie za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve vo vzťahu k Parkovacím miestam (doba nájmu, nájomné) najmä ustanovenia bodu 8.3 Zmluvy. Strany berú na vedomie a súhlasia, že Ďalšie parkovacie miesta budú poskytnuté Nájomcovi do podnájmu, pričom Nájomca je oprávnený dať Ďalšie parkovacie miesta do užívania tretej osobe.
- 8.6 Nájomca je oprávnený požiadať o nájom Skladových priestorov doručením oznámenia o uplatnení opcie na nájom Skladových priestorov Prenajímateľovi. Nájomca môže právo opcie na Skladové priestory využiť len raz.
- 8.7 Na základe doručeného oznámenia o uplatnení opcie na Skladové priestory Nájomca a Prenajímateľ

uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, najneskôr do troch mesiacov od doručenia oznámenia o uplatnení opcie, ktorej predmetom bude rozšírenie Priestorov o Skladové priestory definované v oznámení o uplatnení opcie na Skladové priestory. Za Skladové priestory Nájomca bude platiť (i) Nájomné vo výške podľa bodu 9.3 Zmluvy v zmysle prípadnej úpravy podľa bodu 12.1 Zmluvy a (ii) Náklady podľa článku 10 s tým, že zálohová platba bude vo výške 3,- Eur (slovom: tri eurá) bez DPH za jeden (1) m<sup>2</sup>.

- 8.8 Ak je prenajatých 95 % všetkých prenajímateľných priestorov v Budove a Prenajímateľovi zostanú k dispozícii neprenajaté parkovacie miesta, Nájomca je oprávnený požadovať, aby Parkovacie miesta nachádzajúce sa mimo Budovy, vymenili za Parkovacie miesta v Budove, a to v počte neprenajatých parkovacích miest v Budove.

## 9 NÁJOMNÉ

- 9.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu (t.j. odo Dňa odovzdania) a počas celej Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov v zmysle tejto Zmluvy Nájomné.
- 9.2 Nájomné za Kancelárske priestory je vo výške 14,90 Eur (slovom: štrnásť eur a deväťdesiat centov) bez DPH za jeden (1) m<sup>2</sup> Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 9.3 Nájomné za Skladové priestory je vo výške 7,00 Eur (slovom: sedem eur) bez DPH za jeden (1) m<sup>2</sup> Podlahovej plochy Skladových priestorov mesačne.
- 9.4 Nájomné za Parkovacie miesta je vo výške 150,00 Eur (slovom: stopäťdesiat eur) bez DPH za jedno (1) Parkovacie miesto mesačne.

## 10 NÁKLADY

- 10.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestorov Náklady, zahŕňajúce:
- 10.1.1 Náklady na Vlastné energie; a
  - 10.1.2 Náklady na Spoločné energie; a
  - 10.1.3 Odplatu za Služby.
- 10.2 Náklady na Vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Kancelárskych priestoroch. Každé poschodie Budovy je vybavené meračom elektrickej energie, studenej vody, tepla a chladu. V prípade poruchy merača spotreba za toto obdobie bude určená odhadom ako spotreba za posledné porovnateľné obdobie (vychádzajúc z dĺžky uvedeného obdobia a obsadenosti Priestorov).
- Od 01.12.2031 (vrátane) Nájomca a/alebo jeho podnájomník má právo byť zmluvným partnerom poskytovateľov vody a elektrickej energie, zatiaľ čo poplatky za tieto služby budú poskytovateľmi priamo fakturované Nájomcovi a/alebo jeho podnájomníkovi podľa skutočne nameranej individuálnej spotreby; na tento účel Strany uzavruť dodatok k tejto Zmluve a Nájomca poskytne Prenajímateľovi všetky potrebné oznámenia.
- 10.3 Náklady na Spoločné energie sú určené ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná súčinu skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom na Náklady na Spoločné energie a koeficientu. Koeficient bude určený ako podiel, kde v čitateli zlomku bude Podlahová plocha s add-onom v m<sup>2</sup> a v menovateli zlomku:
- 10.3.1 celková prenajímateľná podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých menej ako 90% celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, alebo
  - 10.3.2 celková prenajatá podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých viac ako 90% (vrátane 90%) celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy

priestorov v Budove.

Podlahová plocha Ďalších priestorov sa pre účel výpočtu tohto koeficientu považuje za *prenajatú plochu*.

- 10.4 Odplata za Služby je určená ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Služby, pričom výška podielu Nájomcu sa rovná súčinu skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom na Služby a koeficientu. Koeficient bude určený ako podiel, kde v čitateli zlomku bude Podlahová plocha s add-onom v m<sup>2</sup> a v menovateli zlomku:

10.4.1 celková prenájomateľná podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenájatých menej ako 90% celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, alebo

10.4.2 celková prenájatá podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenájatých viac ako 90% (vrátane 90%) celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove.

Podlahová plocha Ďalších priestorov sa pre účel výpočtu tohto koeficientu považuje za *prenajatú plochu*.

- 10.5 Náklady budú Nájomcom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb na Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude určovaná Prenajímateľom podľa zálohových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Prenajímateľovi a/alebo správcom Budovy. Pri určovaní výšky zálohových platieb na Odplatu za Služby Prenajímateľ berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).

- 10.6 Výška zálohovej platby na Náklady platené v prvom kalendárnom roku Doby nájmu je stanovená dohodou Strán sumou 4,20 Eur (slovom: štyri eurá a dvadsať centov) bez DPH za jeden (1) m<sup>2</sup> Podlahovej plochy s add-onom mesačne, z čoho vyplýva, že:

10.6.1 **celková štvrt'ročná suma zálohovej platby na Náklady** platené do prvého vyúčtovania v prvom kalendárnom roku Doby nájmu je 15.774,18 Eur (slovom: pätnásťtisícšesťdesiatštyri eur a osemnásť centov) bez DPH za celú Podlahovú plochu s add-onom.

- 10.7 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený prerušiť dodávky Vlastných energií a Služieb Nájomcovi, a to po celú dobu trvania omeškania Nájomcu s úhradou Nákladov.

- 10.8 Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných energií, alebo ktorejkoľvek z nich, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Budova ostane prevádzkyschopná a naďalej bude zodpovedať štandardu a poskytovať služby Budovy kategórie „A“ v danom mieste a čase ako je uvedené v dokumente - LEED 2009 for Core and Shell Development Rating System (USGBC Member Approved November 2008 (aktualizovaný Júl 2016); predmetný dokument bol poskytnutý Nájomcovi v anglickom jazyku pred uzatvorením Zmluvy a môže byť aktualizovaný autorom - U.S. Green Building Council.

## 11 PLATOBNÉ PODMIENKY

- 11.1 Všetky platby podľa tejto Zmluvy budú hradené na bankový účet Prenajímateľa vedený bankou, ktorá má sídlo alebo pobočku v Slovenskej republike. Nájomné a zálohové platby na Náklady sú splatné na štvrt'ročnej báze vždy do dvadsiateho (20.) dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu štvrt'roku, za ktorý sú Nájomné a zálohová platba za Náklady platené, a to na základe faktúr, resp. zálohových faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Prenajímateľ



vystaví faktúry najneskôr prvý (1.) pracovný deň kalendárneho štvrťroka, ktorý predchádza kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú Nájomné a zálohová platba za Náklady platené.

Po obdržaní platby Nájomného Prenajímateľom vystaví Prenajímateľ pre Nájomcu faktúru za prijatie zálohovej platby pred poskytnutím služby v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty. Po obdržaní platby na Náklady Prenajímateľom vystaví Prenajímateľ pre Nájomcu faktúru za prijatie zálohovej platby na Náklady v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť pre Nájomcu faktúru za poskytnutie služby nájmu (Náklady) v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty. Pre vylúčenie pochybností, postup podľa tohto bodu sa primerane aplikuje vždy v prípade prijatia zálohových platieb.

- 11.2 Jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho prvého (31.) mája kalendárneho roka Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru podľa Zákona o dani z pridanej hodnoty a doručí ju Nájomcovi. Preplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Nájomcu za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie preplatku nemá Nájomca voči Prenajímateľovi splatné záväzky za vyúčtovacie obdobie podľa tejto Zmluvy, v takom prípade budú preplatky započítané s týmito záväzkami Nájomcu. Nedoplatky na zálohových platbách za Náklady a za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomca povinný uhradiť na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej Prenajímateľom.

Nájomca je oprávnený poskytnúť svojmu podnájomníkovi informácie o výške zaplatených Nákladov, potvrdenia o platbe a informácie o všetkých zvýšeniach alebo zmenách účtovaných čiastok Nákladov, a to poskytnutím príslušných faktúr. V prípade požiadavky Nájomcu, Prenajímateľ sa zaväzuje zasielať emailom faktúry na adresy určené Nájomcom.

- 11.3 Nájomné a Náklady za obdobie od prvého dňa Doby nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka Nájomca uhradí na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi do 30 dní odo Dňa odovzdania so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.
- 11.4 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra/zálohová faktúra vystavená Prenajímateľom a akékoľvek plnenie požadované Prenajímateľom na základe tejto Zmluvy je splatné tridsať (30) dní od doručenia faktúry Nájomcovi, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 11.5 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Strany.
- 11.6 V prípade, ak je Nájomca v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, má Prenajímateľ nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Nájomca v omeškaní zákonný úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Nájomcu vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy.
- 11.7 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty. V súlade s § 38 Zákona o dani z pridanej hodnoty sa Prenajímateľ rozhodol zdaňovať služby nájmu DPH.
- 11.8 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek peňažná čiastka a/alebo plnenie, na ktoré vznikne Nájomcovi nárok na základe tejto Zmluvy a Nájomca si tento riadne a včas voči Prenajímateľovi uplatní (najmä preplatiek Nájomného a/alebo Nákladov), je splatné do tridsať (30) dní od doručenia faktúry a/alebo písomnej žiadosti Prenajímateľovi, bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na bankový účet Nájomcu, ktorý oznámi Prenajímateľovi na faktúre alebo na žiadosti o zaplatenie príslušnej peňažnej sumy.

## 12 INDEXÁCIA A ÚPRAVA NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVEJ PLATBY NA NÁKLADY

- 12.1 Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) aprílu kalendárneho roka, a to s

prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného za 1 m<sup>2</sup> platená za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného v roku 2022. Prenajímateľ bude o zmene výšky Nájomného bezodkladne informovať Nájomcu.

- 12.2 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Náklady najviac jedenkrát (1x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií a/alebo Spoločných energií a/alebo po akomkoľvek podstatnom zvýšení nákladov na akékoľvek Služby, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 12.2.1 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Priestorov Nájomcom alebo inými subjektmi a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať;
  - 12.2.2 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Služieb alebo zavedenie nových daní a poplatkov;
  - 12.2.3 v prípade zmeny sadzieb poistného;
  - 12.2.4 v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb;
  - 12.2.5 v prípade zmeny podielu pre výpočet Nákladov;
  - 12.2.6 v prípade začatia poskytovania služieb alebo energií na žiadosť Nájomcu nad rámec Služieb.

Pri úpravách podľa tohto bodu Zmluvy, sa budú primerane uplatňovať bežné trhové ceny v čase a mieste ich vzniku (tzv. standard market prices) podľa bodu 12.4 Zmluvy.

- 12.3 Zmena výšky Nájomného alebo zálohových platieb za Náklady bude Nájomcovi oznámená osobitným písomným oznámením. Na zmenu výšky Nájomného a zálohových platieb za Náklady nie je potrebný osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve. V prípade, ak Prenajímateľ pripravuje navýšenie zálohových platieb na Náklady podľa bodu 12.2 Zmluvy o viac ako 5 % oproti bezprostredne predchádzajúcemu obdobiu, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť Nájomcovi aspoň šesťdesiat (60) dní vopred.
- 12.4 Náklady na zabezpečenie Služieb, poistné náklady a iné poplatky budú určené na základe skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť bežné trhové ceny pri Nákladoch v čase a mieste ich vzniku (tzv. standard market prices).
- 12.5 Strany sa dohodli, že jedenkrát (1x) za kalendárny rok na žiadosť Nájomcu, poskytne Prenajímateľ Nájomcovi v priestoroch Budovy vybraných Prenajímateľom, všetky príslušné doklady (vrátane súvisiacej účtovnej dokumentácie), ktoré budú preukazovať (i) celkové náklady Prenajímateľa na Odplatu za Služby a Náklady na Spoločné energie a (ii) podiel Nájomcu na takýchto nákladoch. Nájomca má právo v priebehu jedného (1) týždňa nahliadnuť do predmetnej dokumentácie v priestoroch na to určených a urobiť si z nej potrebný počet odpisov alebo kópií/scanov, a v prípade, že Nájomca bude mať počas tohto obdobia akékoľvek otázky alebo pripomienky k určeniu konečného podielu Nájomcu na Odplate na Službách a/alebo Nákladoch na Spoločné energie, bude Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi primeranú spoluprácu s cieľom poskytnúť mu uspokojivé odpovede a objasnenia týkajúce sa rozúčtovania Odplaty za Služby a/alebo Nákladov na Spoločné energie. V prípade, ak bude Nájomca namietat, že Odplata za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie nie sú v súlade s touto Zmluvou alebo nie sú porovnateľné s podobnými budovami na trhu (kategória „budovy A“) v danom mieste (územie mesta Bratislavy) a čase, bude mať Nájomca právo obrátiť sa na nezávislých konzultantov v oblasti komerčných nehnuteľností s certifikátom RICS, aby zhodnotili a určili, či Odplata za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie, sú určené a rozúčtované v súlade s touto Zmluvou alebo sú porovnateľné s podobnými budovami na trhu (kategória „budovy A“) v danom mieste (územie mesta Bratislavy) a čase. Strany sa dohodli, že náklady na prehodnotenie vykonané zo strany nezávislého konzultanta znáša Nájomca s tým, že v prípade, že výsledky vykonané zo strany nezávislého konzultanta preukážu odchýlku viac ako 10% od vyúčtovania vykonávaného Prenajímateľom v zmysle tejto Zmluvy, bude Prenajímateľ povinný

nahradiť Nájomcovi preukázateľne vynaložené náklady na vykonanie prehodnotenia zo strany nezávislého konzultanta maximálne však do výšky 3.500,- Eur a vrátiť Nájomcovi Odplatu za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie vo výške odchýlky určenej nezávislým konzultantom za obdobie, kedy existovala zistená odchýlka vyššia ako 10%. Audit vykonávaný podľa tohto ustanovenia sa bude vždy vzťahovať len na tri bezprostredne predchádzajúce kalendárne roky a taktiež požiadavka na vrátenie časti Odplaty za Služby a/alebo Nákladov na Spoločné energie vo výške zistenej odchýlky sa môže uplatniť najviac za tri bezprostredne predchádzajúce kalendárne roky avšak len pod podmienkou, že dĺžka povinnej archivácie dokumentov, ktoré majú byť predmetom auditu v zmysle príslušných právnych predpisov nie je kratšia ako uvedené tri roky, inak platí aj pre právo auditu a uplatnenie vrátenia zistenej odchýlky len táto kratšia lehota.

12.6 Bez ohľadu na vyššie uvedené, ak ELA ako podnájomník bude užívať Priestory, Strany berú na vedomie, že ak nasledujúcim subjektom takéto oprávnenie vyplýva z príslušných právnych predpisov aplikovateľných na území Slovenskej republiky vo vzťahu k právnemu vzťahu založenému touto Zmluvou:

- podľa čl. 257 ods. 3 Nariadenia o rozpočtových pravidlách (Nariadenie Rady (ES) č. 1046/2018), ktoré sa vzťahujú na všeobecný rozpočet Európskej únie, je Európsky dvor audítorov oprávnený vykonávať audit dokumentov týkajúcich sa tejto Zmluvy, ktorými disponuje Prenajímateľ, v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky platným v čase vykonávania auditu;
- ELA alebo externý orgán, ktorý písomne určí ELA, má rovnaké práva ako Európsky dvor audítorov uvedené v tomto článku 12.6 na účely kontrol a auditov obmedzených na dodržiavanie zmluvných záväzkov, subjekt oprávnený vykonávať kontrolu, má povinnosť dodržiavať povinnosti vyplývajúce z vyššie uvedeného Nariadenia o rozpočtových pravidlách;
- Európsky úrad pre boj proti podvodom môže vykonávať kontroly na mieste a inšpekcie podľa Nariadenia Rady (Euratom, ES) č. 2185/96 a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 883/2013.

Pre vylúčenie pochybností dohoda Strán obsiahnutá v tejto Zmluve sama o sebe nezakladá žiadne z uvedených oprávnení.

### 13 NIEKTORÉ PODMIENKY UŽÍVANIA PRIESTOROV

13.1 Strany sa zaväzujú rešpektovať a dodržiavať nedotknuteľnosť Priestorov, ak sa stanú sídlom ELA, v rozsahu Dohody o usídlení, pokiaľ budú splnené podmienky jej právnej účinnosti, ktoré pre takúto medzinárodnú zmluvu vyžadujú príslušné právne predpisy.

13.2 S ohľadom na nedotknuteľnosť Priestorov za podmienok uvedených v bode 13.1 tejto Zmluvy, avšak aj v prípade, že nebudú splnené podmienky pre nedotknuteľnosť Priestorov v zmysle bodu 13.1 Zmluvy, sa Strany dohodli, že Nájomca je povinný zabezpečiť Prenajímateľovi prístup do Priestorov najmä v nasledovných prípadoch:

13.2.1 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený (i) kontrolovať stav Priestorov a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Nájomcom; (ii) vykonávať opravy, revízie, úpravy a rekonštrukcie Priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa vrátane Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť; a za týmto účelom je Nájomca povinný zabezpečiť Prenajímateľovi prístup do Priestorov (vrátane častí Priestorov, ktoré nie sú prístupné verejnosti), a to za prítomnosti Nájomcu (ním splnomocnenej osoby), ak o tom Prenajímateľ písomne informoval Nájomcu aspoň dva (2) pracovné dni vopred. Prenajímateľ s primeraným predstihom oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej bude kontrola Priestorov, opravy, úpravy, rekonštrukcie Priestorov alebo prehliadka Priestorov trvať a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Priestorov nad mieru nevyhnutnú na ich vykonanie.

13.2.2 Ak je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej

Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby na účet Nájomcu a na tento účel je Nájomca povinný zabezpečiť Prenajímateľovi prístup do Priestorov, a to za prítomnosti Nájomcu (ním splnomocnenej osoby). Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety je Nájomca povinný zabezpečiť Prenajímateľovi prístup do Priestorov za účelom vykonania Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby. Prenajímateľ s primeraným predstihom oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Priestorov nad mieru nevyhnutnú na riadne vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.

- 13.2.3 V prípade nebezpečenstva (t. j. ak hrozí škoda na majetku alebo sú ohrozené život alebo zdravie osôb) je Nájomca povinný zabezpečiť Prenajímateľovi okamžitý prístup do Priestorov inak je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Priestorov aj bez súhlasu alebo spolupráce alebo prítomnosti Nájomcu. V prípadoch, ktoré s ohľadom na hrozbu škody na majetku alebo životoch a zdraví osôb neznesú odklad, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi, a to na čas nevyhnutný na odvrátenie nebezpečenstva alebo na zmiernenie jeho následkov, pričom po takomto vstupe je povinný písomne Nájomcu informovať o vykonaných opatreniach, v týchto prípadoch sa súhlas Nájomcu ako aj iných užívateľov Priestorov so vstupom a vykonanými nevyhnutnými opatreniami predpokladá.
- 13.2.4 Nájomca je povinný zabezpečiť splnenie povinnosti vypratať a odovzdať Priestory Prenajímateľovi v stave a termíne podľa bodu 7.9, 7.10 alebo 23.1 tejto Zmluvy, t.j. po zániku tejto Zmluvy ako celku alebo vo vzťahu k jednotlivým Ďalším priestorom.
- 13.3 Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi telefónne číslo na kontaktnú osobu pre prípady uvedené v bode 13.2 Zmluvy.
- 13.4 Nájomca je povinný mať na svoje náklady počas celej Doby nájmu nainštalované všetky písomné a číselné označenia na vchodových dverách Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, pri hlavnom vchode do Budovy, v priestoroch recepcie Budovy, vo výťahoch, podzemných garážach, ako aj ďalšie vhodné označenia vopred písomne schválené Prenajímateľom, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. Obsah, veľkosť a grafické vyobrazenie označení, ktoré nie sú obchodným menom Nájomcu a/alebo ELA, musia byť Prenajímateľom vopred písomne schválené, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.
- 13.5 Nájomca je oprávnený vyvesiť (inštalovať) na Kancelársky priestor/na fasádu Budovy (i) vlajky a/alebo zástavy a/alebo koruhvu, najmä Európskej únie, štátov a pridružených a spolupracujúcich organizácií (osôb) ELA a (ii) osvetlené/neosvetlené logo v počte maximálne dva kusy, ktorého rozmery, tvar, dizajn a pozícia musia byť Prenajímateľom vopred písomne odsúhlasené, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý. Všetky náklady spojené s vyhotovením, inštaláciou, údržbou, opravami, demontážou a odstránením vlajok, zástav a loga, ako aj spotrebou energií v súvislosti s logom znáša Nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť činnosti podľa predchádzajúcej vety.
- 13.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak vzhľadom na obsah Dohody o usídlení vznikne dôvodná a primeraná požiadavka Nájomcu na zmenu/doplnenie obsahu tejto Zmluvy, Strany budú rokovať v dobrej viere o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve tak, aby boli chránené oprávnené záujmy oboch Strán.
- 13.7 V prípade, ak bude akékoľvek ustanovenie Zmluvy rozširovať oprávnenia Prenajímateľa nad rámec bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy alebo bude v rozpore s ustanoveniami bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy, použijú sa ustanovenia bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy.

## 14 ÚDRŽBA A OPRAVY PRIESTOROV

- 14.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu a Drobné opravy Priestorov, s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť. Údržbu a opravy vnútorného

- vybavenia Priestorov dodaného Nájomcom je povinný zabezpečiť Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo (t.j. Limit nákladov sa neuplatní).
- 14.2 Limit nákladov pre Drobné opravy sa každoročne upraví postupom podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy.
- 14.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkoľvek Drobnej opravy písomne informovať Prenajímateľa, ktorý posúdi, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľov nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škody, vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Bezodkladne, najneskôr do siedmich (7) dní od doručenia oznámenia podľa prvej vety toho bodu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju zabezpečí Prenajímateľ; Prenajímateľ môže oznámiť Nájomcovi, že vzhľadom na charakter Drobnej vady bude potrebovať na posúdenie možnosti uplatnenia zodpovednosti za vady (a teda na doručenie oznámenia o možnosti vykonať Drobnú opravu) dlhší čas, Prenajímateľ v takom prípade vyvinie maximálne úsilie, aby rozhodnutie bolo Nájomcovi doručené čo najskôr.
- 14.4 Ak je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Nájomca povinný zabezpečiť Prenajímateľovi prístup do Priestorov podľa 13.2.2 Zmluvy.
- 14.5 Vypúšťa sa.
- 14.6 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady vynaložené Prenajímateľom podľa bodu 14.4 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku vynaložených nákladov.
- 14.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Priestorov, ktoré nie sú Drobnými opravami, ako aj Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 14.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opravy podľa bodu 14.7 tejto Zmluvy a umožniť mu jej vykonanie.
- 14.9 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie Priestorov a obvyklé udržiavanie ako aj ďalšie činnosti v rámci Bežnej údržby.
- 14.10 Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť, aby boli Priestory počas celej Doby nájmu spôsobilé na dohodnuté užívanie v zmysle tejto Zmluvy. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie Úprav, ich opráv a udržiavanie.
- 14.11 Prenajímateľ bude monitorovať a reagovať na aktiváciu akýchkoľvek mechanických a elektrických poplachov umiestnených v Budove. Prenajímateľ je povinný viesť záznamy o akýchkoľvek mechanických a elektrických poplachoch a o opravách a údržbe Priestorov. Prenajímateľ je povinný bezodkladne sprístupniť tieto záznamy Nájomcovi na požiadanie.

## 15 ÚPRAVY PRIESTOROV

- 15.1 Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením Úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia Úprav. Na udelenie súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi Realizačnú dokumentáciu. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť Nájomcovi svoje odôvodnené stanovisko (súhlas alebo odmietnutie) k požadovaným Úpravám. Na vykonanie Úprav Priestorov musí byť medzi Nájomcom a Prenajímateľom uzatvorená osobitná písomná dohoda o podmienkach vykonania Úprav, úhrade nákladov na vykonanie Úprav, technickom zhodnotení Priestorov/Budovy, vylúčení/aplikácií § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka a stave v akom majú byť Priestory vrátené v prípade zániku nájmu a tejto Zmluvy, inak ide o Úpravy v rozpore s touto Zmluvou. Pre vylúčenie pochybností súhlas Prenajímateľa na vykonanie Úprav Priestorov (a Ďalších priestorov) sa nevyžaduje na inštaláciu Audio-video systémov, IT aktívnych prvkov, vstupných

- systémov v rámci Priestorov (a Ďalších priestorov), zabezpečovacích systémov v rámci Priestorov (a Ďalších priestorov), priemyselných kamier v rámci Priestorov (a Ďalších priestorov), nábytkových prvkov a prvkov nábytkového mobiliáru a iných interiérových prvkov, akustických prvkov, ktoré boli Stranami vopred odsúhlasené v Prílohe 11, ktoré sa Nájomca zaväzuje na vlastné náklady odstrániť z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy.
- 15.2 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Realizačná dokumentácia musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia, platným a účinným právnym predpisom Slovenskej republiky a technickým normám.
- 15.3 Ak je návrh Realizačnej dokumentácie v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami, Prenajímateľ je oprávnený predložiť Nájomcovi svoje odôvodnené pripomienky k tomuto návrhu do štrnástich (14) pracovných dní od jeho doručenia Prenajímateľovi.
- 15.4 Nájomca je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa, zapracovať ich do návrhu Realizačnej dokumentácie a predložiť Prenajímateľovi prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie.
- 15.5 Pre vylúčenie pochybností, postup podľa bodov 15.3 a 15.4 tejto Zmluvy sa bude opakovať, dokým nebude návrh Realizačnej dokumentácie spĺňať všetky podmienky a požiadavky platných právnych predpisov Slovenskej republiky a technických noriem, t. j. dokým s ním Prenajímateľ nevysloví svoj písomný súhlas. Súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý.
- 15.6 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Nájomca je povinný získať všetky takéto súhlasy a/alebo povolenia, a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať a/alebo užívať Úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť a spoluprácu za účelom získania potrebných súhlasov a/alebo povolení.
- 15.7 Nájomca sa zaväzuje vykonávať Úpravy tak, aby neprimerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom vlastníkov, nájomcov a iných užívateľov ostatných priestorov v Budove, návštevníkov Budovy alebo iné oprávnené osoby.
- 15.8 Súhlas Prenajímateľa s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami.
- 15.9 Nájomca je povinný realizovať Úpravy v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 15.10 Vypúšťa sa.
- 15.11 Strany sa výslovne dohodli a Nájomca si je plne vedomý, že akékoľvek vylepšenia a doplnenia Priestorov, najmä Úpravy alebo iné úpravy, ku ktorým Prenajímateľ udelil súhlas na základe výslovnej žiadosti Nájomcu alebo boli vykonané Prenajímateľom pre Nájomcu, boli realizované výlučne v prospech Nájomcu.

## 16 POISTENIE

- 16.1 Prenajímateľ je povinný uzatvoriť poistné zmluvy najneskôr do tridsať (30) pracovných dní odo Dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti od ich uzatvorenia a počas celej Doby nájmu, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 16.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a Priestorov, a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa; a
- 16.1.2 živelné poistenie Budovy a Priestorov, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení; a
- 16.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove; a
- 16.1.4 poistenie Budovy.

Finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur (slovom: milión eur).

- 16.2 Poistné náklady Prenajímateľa sú súčasťou Nákladov.
- 16.3 Ak prítomnosť a prevádzka Nájomcu v Priestoroch predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistných nákladov Prenajímateľa, Nájomca je povinný uhradiť vzniknutý rozdiel vo zvýšených platbách Nákladov. Prenajímateľ je povinný preukázať Nájomcovi zvýšené riziko.
- 16.4 Nájomca je k prvému (1.) dňu Doby nájmu povinný uzatvoriť poistné zmluvy s renomovanou poisťovňou, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu, a ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 16.4.1 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Priestoroch; a
  - 16.4.2 poistenie Priestorov a všetkého majetku Nájomcu v Priestoroch k prvému (1.) dňu Doby nájmu a počas trvania tejto Zmluvy proti všetkým rizikám (*All Risks*), a to na cenu ich výmeny alebo opätovného obstarania; a
  - 16.4.3 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté tretím osobám a/alebo Prenajímateľovi v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a/alebo v Priestoroch, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav alebo iných úprav v Priestoroch zo strany Nájomcu zahŕňajúce krízovú zodpovednosť a zodpovednosti za nároky tretích osôb z toho vyplývajúce (zodpovednosť za škodu voči tretím osobám);  
pričom finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur (slovom: milión eur).
- 16.5 Nájomca je povinný k prvému (1.) dňu Doby nájmu, preukázať uzatvorenie poistných zmlúv podľa tohto bodu Zmluvy a kedykoľvek počas Doby nájmu predložiť Prenajímateľovi na jeho žiadosť poistný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poistného; v opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený uzavrieť potrebné poistné zmluvy a/alebo uhradiť zameškané poistné na náklady Nájomcu.
- 16.6 Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nevzťahujú na majetok Nájomcu.

## 17 BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

- 17.1 Nájomca je povinný užívať Priestory v súlade s Prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Zmena a úprava Prevádzkového poriadku vyplývajúca zo všeobecne záväzných predpisov alebo ich zmien je pre Nájomcu záväzná odo dňa uplynutia pätnásť (15) dní od oznámenia Prenajímateľom Nájomcovi. Iné zmeny a úpravy Prevádzkového poriadku ako sú uvedené v predchádzajúcej vete budú oznámené Nájomcovi; Nájomca bude oprávnený vzniesť dôvodné pripomienky k jednotlivým navrhovaným zmenám a úpravám do tridsať (30) dní od ich doručenia Nájomcovi. V prípade ich vznesenia, budú tieto predmetom rokovania Strán a zmeny a/alebo úpravy nadobudnú účinnosť po uplynutí tridsiateho (30.) dňa po tom, čo sa Strany písomne dohodnú na zapracovaní pripomienok zo strany Nájomcu. Ak Nájomca nevznesie pripomienky, zmena a úprava Prevádzkového poriadku bude účinná uplynutím tridsiateho (30.) dňa od jej doručenia Nájomcovi.
- 17.2 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Priestoroch, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Priestoroch alebo tvoriaceho Priestory. Tým nie sú dotknuté povinnosti Prenajímateľa vyplývajúce z tejto Zmluvy, rovnako ako nie je dotknuté ustanovenie bodu 13.1 Zmluvy.
- 17.3 Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Priestoroch, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky (ak je to aplikovateľné), ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v Priestoroch a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov (ak existujú).

- 17.4 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 17.5 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa:
- 17.5.1 odpadov, a to najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených; a
  - 17.5.2 ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany, a to najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení; a
  - 17.5.3 hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení; a
  - 17.5.4 ochrany životného prostredia, a to najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí;
- ktoré sa vzťahujú na Priestory a na Účel nájmu. Strany sú povinné dodržiavať toto ustanovenie vo vzťahu k Budove.
- 17.6 Nájomca je povinný dodržiavať a vo vzťahu k svojim zamestnancom, dodávateľom a návštevm, ktorým umožnil vstup do Budovy, zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku.
- 17.7 Nájomca nesmie umiestňovať na steny a stropy Priestorov predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane vysokú záťaž, ako ani zaťažovať podlahu Priestorov váhou viac ako 250 kg/m<sup>2</sup> a premiestňovať ťažké predmety v Priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.
- 17.8 Nájomca je povinný užívať Parkovacie miesta mimo Budovy v súlade s Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré ich vlastník vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že vlastník Parkovacieho domu je oprávnený jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné 15. dňom od doručenia Nájomcovi Prenajímateľom alebo priamo vlastníkom Parkovacieho domu.

## 18 ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

- 18.1 Nájomca je povinný chrániť Priestory pred poškodením a/alebo zničením. Ak Priestorom a/alebo Budove hrozí škoda, Nájomca je povinný zakročiť na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a informovať Prenajímateľa bez zbytočného odkladu potom čo sa o takejto skutočnosti dozvedel.
- 18.2 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú (i) Nájomca na Priestoroch a/alebo Budove spôsobil alebo (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove s vedomím Nájomcu, alebo osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove v dôsledku porušenia povinností Nájomcu.
- 18.3 Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Priestoroch, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Priestorov alebo zabezpečovaných Služieb, za ktoré zodpovedá



Prenajímateľ.

## 19 PODNÁJOM

19.1 Pokiaľ v bode 19.2 Zmluvy nie je dohodnuté inak, Nájomca je oprávnený dať Priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe (ďalej len „**Nový subjekt**“) iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. Nový subjekt nemôže byť osoba uvedená v bode 19.3 Zmluvy. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Nového subjektu nebude bezdôvodne odopretý. Súhlas Prenajímateľa bude vydaný na základe žiadosti Nájomcu podľa bodu 19.2A Zmluvy. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Priestorov nezavahuje Nájomcu plnenia záväzkov a povinností podľa tejto Zmluvy a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, že práva a povinnosti akéhokolvek podnájomníka budú zodpovedať právam a povinnostiam Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

19.2 Nájomca je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa dať Priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe, a to Európskemu orgánu práce (The European Labour Authority (ELA)) za účelom zriadenia jeho sídla a fungovania alebo orgánom a inštitúciám Európskej únie alebo štátnym organizáciám Slovenskej republiky.

19.2A Žiadosť Nájomcu o prenechanie Priestorov Novému subjektu (v prípade, ak sa súhlas Prenajímateľa vyžaduje), musí mať písomnú formu a musí byť adresovaná Prenajímateľovi. Žiadosť musí obsahovať:

- a) identifikáciu Nového subjektu (názov, právna forma, sídlo, identifikačné číslo a registračné číslo, ak bolo pridelené);
- b) identifikáciu osôb (meno, funkcia) oprávnených konať v mene Nového subjektu a ich kontaktné údaje (poštová adresa, e-mail, telefónne číslo);
- c) stručný opis činností, ktoré Nový subjekt plánuje vykonávať v Priestoroch, ktoré mu majú byť prenechané;
- d) identifikácia Priestorov, ktoré majú byť prenechané (číslo poschodia v Budove, plocha a špecifikácia s grafickou identifikáciou) a ktoré v každom jednotlivom prípade nesmú byť menšie ako 500 (päťsto) m<sup>2</sup> priestorov (bez Add-on percenta);
- e) dátum, od ktorého Nový subjekt plánuje využívať pridelené Priestory;
- f) vyhlásenie, že Nový subjekt berie na vedomie a prijíma podmienky Zmluvy.

Žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená najneskôr 3 (tri) mesiace pred dátumom, od ktorého Nový subjekt plánuje užívať prenechané Priestory. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ má právo požadovať uzatvorenie písomného dodatku k Zmluve, na to, aby sa prenechanie Priestorov stalo účinným.

Pre vylúčenie pochybností, Priestory sú bez potreby predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa oprávnené využívať pridružené a spolupracujúce organizácie (osoby) ELA ako aj jednotlivci, ktorí sú dočasnými alebo zmluvnými zástupcami, spolupracujúcimi odborníkmi alebo poradcami Nájomcu a/alebo ELA.

Nájomca je však vždy povinný o trvalom užívaní Priestorov inými subjektmi ako ELA vopred písomne informovať Prenajímateľa. V prípade, ak sa súhlas Prenajímateľa s podnájomom nevyžaduje (bod 19.2 Zmluvy), Nájomca zašle oznámenie v rozsahu podľa 19.2A Prenajímateľovi 10 dní pred začatím takéhoto podnájmu.

19.3 **Vylúčené subjekty.** Nájomca nesmie prenechať Priestory ani ich časť do podnájmu ani iného užívania subjektom uvedeným v Prílohe 15 tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný bezodkladne oznamovať Nájomcovi zmeny názvov subjektov uvedených v Prílohe 15 tejto Zmluvy.

19.4 **Vzťahy s ELA.** Ak bude uzatvorená Zmluva o podnájme medzi Nájomcom a ELA ako podnájomníkom a Nájomca písomne požiada Prenajímateľa, tak:

19.4.1 všetky práva Nájomcu voči Prenajímateľovi týkajúce sa bežnej prevádzky Priestorov ako

aj iné práva písomne oznámené Nájomcom Prenajímateľovi je oprávnená vykonávať ELA v mene a na účet Nájomcu;

- 19.4.2 Prenajímateľ je povinný všetky oznámenia týkajúce sa bežnej prevádzky Priestorov (vrátane žiadosti o prístup do Priestorov podľa bodu 13.2 Zmluvy, výziev na odstránenie porušenia Zmluvy týkajúcej sa prevádzky Priestorov, zmien a úprav Prevádzkového poriadku a Prevádzkového poriadku Parkovacieho domu) adresovať okrem Nájomcovi aj ELA v slovenskom a anglickom jazyku, a to takým spôsobom, že tieto oznámenia doručí oprávneným osobám, ktoré budú oznámené Prenajímateľovi zo strany Nájomcu;
- 19.4.3 práva a povinnosti uvedené v bode 13.4 a 13.5 Zmluvy vzťahujúce sa na Nájomcu, je oprávnená vykonávať namiesto – v mene a na účet Nájomcu ELA (napr. logo, písomné a číselné označenia bude mať ELA a nie Nájomca);
- 19.4.4 Prenajímateľ na základe požiadavky Nájomcu bude doručovať špecifikované Písomnosti podľa tejto Zmluvy súčasne aj ELA.

Ak Priestory bude využívať iný podnájomník ako ELA, tak ustanovenia podľa tohto bodu Zmluvy sa vzťahujú primerane aj na tohto podnájomníka, ak túto skutočnosť Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi.

## 20 OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI

- 20.1 Nájomca je povinný užívať Priestory v rozsahu zodpovedajúcom ich povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a udržiavať ich v stave v čase podpisu Preberacieho protokolu v zmysle bodu 7.3 Zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy. Ak nie je dohodnuté inak, Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Priestorov Nájomcom.
- 20.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýhradne užívať Predmet spoločného užívania, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Priestorov. Nájomca nesmie na Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy, ani akékoľvek iné zásahy. Prenajímateľ je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu podľa prvej vety tohto bodu a podľa uváženia prenajať tento priestor alebo jeho časť tretím osobám.
- 20.3 Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu a/alebo iné označenie Nájomcu kdekoľvek v Predmete spoločného užívania len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.
- 20.4 Poskytovanie telekomunikačných služieb pre Nájomcu v súvislosti s užívaním Priestorov bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb je zodpovedný výlučne Nájomca.
- 20.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Priestorov a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Nájomcom a za týmto účelom Nájomca zabezpečí Prenajímateľovi vstup do Priestorov za podmienok podľa ustanovenia 13.2 Zmluvy.
- 20.6 Vypúšťa sa.
- 20.7 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy, a to za účelom vykonania údržby, opráv, výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, alebo za účelom zabránenia vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti, alebo zabránenia tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; (napr. verejné zhromaždenia); udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo iné dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy; nedotknuteľnosť Priestorov podľa článku 13 tejto Zmluvy týmto nie je dotknutá. Ak má pri uplatnení práv Prenajímateľa podľa tohto bodu dôjsť k obmedzeniu Nájomcu

v užívaní Priestorov a ak je to objektívne možné a nejde o riešenie bezprostredne vzniknutej situácie, je Prenajímateľ povinný o tom písomne informovať Nájomcu aspoň dva (2) pracovné dni vopred a vykonávať činnosti v čo najkratšom čase (prednostne v dňoch pracovného pokoja a v pracovné dni v čase pred 08:00 hod. a po 18:00 hod.) tak, aby (i) čo najmenej obmedzoval užívanie Priestorov Nájomcom a (ii) neprímerane nerušil užívanie Priestorov zo strany Nájomcu. V prípade potreby vstupu do Priestorov sa primerane aplikuje článok 13 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností uvedené oprávnenie Prenajímateľa nemôže brániť Nájomcovi vo využívaní Priestorov na stretávanie a zhromažďovanie ľudí, pokiaľ to bude zodpovedať účelu nájmu dohodnutému vo vzťahu k nim (najmä Ďalšie priestory C) a pokiaľ z príslušných právnych predpisov alebo rozhodnutí/opatrení orgánov verejnej moci nevyplynie inak.

- 20.8 Prenajímateľ poskytuje záložné napájanie pre systémy na ochranu života (evakuačný výťah, núdzové osvetlenie, požiarna ventilácia, BMS, EPS). Prenajímateľ sa zaväzuje nepovoliť také zariadenia v Budove, resp. v okolí Budovy, ktoré by spôsobovali rušenie zariadení Nájomcu, resp. ELA, ktoré budú písomne vopred oznámené Prenajímateľovi.
- 20.9 Nájomca je oprávnený inštalovať antény a/alebo satelitné taniere na strechu Budovy po technickom overení za podmienok dohodnutých s Prenajímateľom. Nájomca je oprávnený inštalovať vlastné bezpečnostné a prístupové systémy k hlavnému vchodu (vchodom) do Budovy, ako aj k Priestorom po technickom overení a za podmienok dohodnutých s Prenajímateľom.

## **21 ZMLUVNÉ POKUTY**

### **21.1 Priebežné zmluvné pokuty.**

#### **21.1.1 Porušenia zo strany Nájomcu.**

21.1.1.1 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy neuhradeného záväzku za každý aj začatý deň omeškania, počnúc prvým (1.) dňom omeškania, až do úplnej úhrady.

21.1.1.2 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom alebo ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo sa zúčastní Preberacieho konania a nepodpíše Preberací protokol k Priestorom alebo ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo nepodpíše Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou alebo nevráti (neodovzdá) Ďalšie priestory Prenajímateľovi v stave a lehote podľa bodu 7.9 alebo 7.10 a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako jednonásobok (1x) aktuálnej výšky 1/30 mesačného Nájomného bez DPH vypočítanej za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto alebo za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento – podľa toho, ktoré sú/majú byť predmetom Preberacieho konania, Preberacieho protokolu, Dodatku k Ďalším priestorom alebo vrátenia (odovzdania) Prenajímateľovi, a to za každý aj začatý deň omeškania t.j. trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie.

Preberacie konanie, podpis Preberacieho protokolu, podpis Dodatku k Ďalším

priestorom, vrátenie (odovzdanie) Prenajímateľovi sa na účel vzniku nároku na zmluvnú pokutu posudzuje samostatne vo vzťahu k Priestorom ako aj každým z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B ako aj Ďalším priestorom C).

#### 21.1.2 Porušenia zo strany Prenajímateľa.

21.1.2.1 Ak Prenajímateľ poruší svoje povinnosti uvedené v Zmluve a Prenajímateľ toto porušenie neodstráni (i) ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) šesťdesiat (60) dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu pri omeškaní s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania podľa Prílohy 12, resp. s uskutočnením a ukončením preberacieho konania Ďalších priestorov podľa Prílohy 9A, Prílohy 9B alebo Prílohy 9C alebo (ii) ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) desiatich (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu pri akýchkoľvek iných porušeníach Zmluvy, je Nájomca oprávnený si uplatniť a Prenajímateľ je povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako jednonásobok (1x) aktuálnej výšky 1/30 mesačného Nájomného bez DPH vypočítanej za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie.

#### 21.2 Jednorazové zmluvné pokuty.

##### 21.2.1 Porušenia zo strany Nájomcu

21.2.1.1 Ak Nájomca poruší túto Zmluvu tým, že Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní šesťdesiat (60) dní, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok A aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu), a to za každé jednotlivé porušenie.

21.2.1.2 Ak Nájomca poruší svoj záväzok zabezpečiť pravdivosť a úplnosť vyhlásenia uvedeného v bode 5.6.3 Zmluvy k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu tým, že Nájomca nebude disponovať (t.j. nezíska alebo stratí) a nebude udržiavať v platnosti Prevádzkové povolenia potrebné Nájomcovi na riadne užívanie Priestorov na Účel nájmu a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní pätnásť (15) pracovných dní, je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok A aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, a to za každé jednotlivé porušenie. Strany sa dohodli, že lehota na nápravu porušenia povinnosti podľa tohto ustanovenia t.j.

disponovať/mat' a udržiavať po celú Doby nájmu v platnosti Prevádzkovej povolenia sa poskytuje len pod podmienkou súčasného zachovania existencie tejto Zmluvy t.j. ak by došlo v súvislosti so stratou Prevádzkových povolení k výpovedi alebo odstúpeniu od tejto Zmluvy Nájomcom, nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto ustanovenia vzniká dňom vzniku porušenia a lehota na nápravu sa neaplikuje.

#### 21.2.1.3 Ak Nájomca poruší túto Zmluvu

- a) spôsobom popísaným v bode 22.2.1 Zmluvy tým, že Nájomca užíva Priestory na iné účely ako Účel nájmu a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní; alebo
- b) spôsobom popísaným v bode 19.3 Zmluvy tým, že Nájomca prenechá Priestory alebo ich časť do podnájmu alebo iného trvalého užívania subjektom uvedeným v Prílohe 15 tejto Zmluvy; pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že nárok na zmluvnú pokutu nevzniká v prípade, ak zamestnanci uvedených vylúčených subjektov sa budú nachádzať v Priestoroch z dôvodu poskytovania služieb Nájomcovi alebo podnájmom v rámci svojho predmetu podnikania; alebo
- c) tým, že poruší svoj záväzok zabezpečiť pravdivosť a úplnosť vyhlásenia uvedeného v bode 5.6.2 Zmluvy k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu tým, že Nájomca vstúpi do likvidácie alebo sa voči Nájomcovi začne konanie o zrušení spoločnosti s likvidáciou podľa § 68 Obchodného zákonníka alebo začne reštrukturalizačné konanie a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní; alebo
- d) spôsobom popísaným v bode 15.1 Zmluvy tým, že Nájomca vykoná Úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa a takéto porušenie nenapraví (resp. neodstráni Úpravy) ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní; alebo
- e) v bode 23.1 Zmluvy tým, že Nájomca nevyprace, resp. nevráti Priestory podľa bodu 23.1 Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní alebo v inej primeranej lehote v prípade, ak je na odstránenie porušenia Nájomcu nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa; alebo
- f) v bode 27.6 Zmluvy tým, že Nájomca postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy v rozpore s bodom 27.6 Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní;

je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako šesťnásobok (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, a to za každé jednotlivé porušenie.

- 21.2.1.4 V prípade, ak niektoré z porušení Zmluvy podľa ustanovenia 21.2.1.3 a) až f) nebude napravené ani v ďalšej dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní 30 dní alebo niektoré z uvedených porušení podľa 21.2.1.3 a) až f) nastane počas Doby nájmu opakovane (t.j. po tom ako už raz bolo napravené), je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok B aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za

každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu); za každé jednotlivé porušenie.

21.2.1.5 Strany sa dohodli, že v prípade, ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti Nájomcu zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol k Priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy v súlade s touto Zmluvou trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako 48-násobok mesačného Nájomného (podľa 9.2 a 9.4 tejto Zmluvy) bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento (t.j. Kancelárske priestory s navýšením o Add-on percento a Parkovacie miesta) ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento (ako sú definované v tejto Zmluve).

21.2.1.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti Nájomcu zúčastniť sa Preberacieho konania ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo podpísať Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou alebo vrátiť (odovzdať) Ďalšie priestory Prenajímateľovi v stave a termíne podľa bodu 7.9 alebo 7.10 tejto Zmluvy trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako 12-násobok výšky mesačného Nájomného bez DPH (podľa 9.2 Zmluvy) vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktorých sa porušenie týka.

Preberacie konanie, podpis Preberacieho protokolu, podpis Dodatku k Ďalším priestorom, vrátenie (odovzdanie) Prenajímateľovi sa na účel vzniku nároku na zmluvnú pokutu posudzuje samostatne vo vzťahu k Priestorom ako aj každým z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B ako aj Ďalším priestorom C).

## 21.2.2 Porušenia zo strany Prenajímateľa

21.2.2.1 Ak sa Priestory stanú v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa nespôsobilými na Účel nájmu (dohovorené užívanie) a ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní pätnásť (15) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu je Nájomca oprávnený si uplatniť a Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške súčtu nasledovných súm (i) vypočítanej ako dvanásťnásobok (12x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu) a (ii) skutočných a preukázaných

nákladov na presťahovanie do iných priestorov z Priestorov maximálne vo výške 50 000,- Eur bez DPH, a to za každé jednotlivé porušenie.

- 21.2.2.2 Ak Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu (dohovorené užívanie) a/alebo zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb a ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Zmluvy) v trvaní deväťdesiat (90) dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu je Nájomca oprávnený si uplatniť a Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako šesťnásobok (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento, a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu), a to za každé jednotlivé porušenie.
- 21.3 Strany sa dohodli, že jedno konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou môže vždy naplniť len jednu skutkovú podstatu zmluvnej pokuty t.j. pre jedno konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou si oprávnená Strana môže uplatňovať zmluvnú pokutu len podľa jednej skutkovej podstaty (jedného ustanovenia tejto Zmluvy) (čím nie dotknutý nárok na inú/vyššiu zmluvnú pokutu v prípadoch dlhšie trvajúceho porušenia povinnosti, keď to predpokladá príslušná skutková podstata zmluvnej pokuty). Ak pre to isté konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou je dojednaná priebežná aj jednorazová zmluvná pokuta a oprávnená Strana si uplatní pre to isté konanie/nekonanie jednorazovú zmluvnú pokutu hoci už porušujúca Strana zaplatila pre to isté porušenie priebežnú zmluvnú pokutu, suma jednorazovej zmluvnej pokuty bude znížená o už zaplatenú priebežnú zmluvnú pokutu. Strany sa dohodli, že ak v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu už je nájomný vzťah a táto Zmluva ukončená (napr. bod 21.2.1.3 písm. e)), tak sa výška zmluvnej pokuty vypočíta vychádzajúc z výšky mesačného Nájomného bez DPH v poslednom mesiaci pred ukončením nájmu a Zmluvy vypočítaného vychádzajúc z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento, a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré boli predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase zániku tejto Zmluvy ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa nestali súčasťou predmetom nájmu do zániku tejto Zmluvy alebo ak vôbec nebolo platené Nájomné (t.j. nenastal Deň odovzdania ani k Priestorom), vypočíta sa zmluvná pokuta podľa nasledujúcej vety. Strany sa dohodli, že ak v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu Nájomca neplatí Nájomné (t.j. nenastal Deň odovzdania ani k Priestorom), tak sa výška zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy vypočíta z výšky mesačného Nájomného uvedeného v bode 9.2 a 9.4 Zmluvy vychádzajúc z parametrov (výmery, počty) vyplývajúcich z definícií pojmov Priestory, Parkovacie miesta, Ďalšie priestory v článku 2. (Definície) tejto Zmluvy pri jej podpise (aj keď sa ešte nestali predmetom nájmu/podnájmu).
- Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy vo vzťahu k nájmu k niektorým z Ďalším priestorom pred vznikom nároku na zmluvnú pokutu, tak pri výpočte jednotlivých zmluvných pokút sa príslušné odstúpené Ďalšie priestory nebudú považovať za Ďalšie priestory t.j. ich výmera sa nepoužije pri výpočte zmluvnej pokuty. Uvedené neplatí pre zmluvnú pokutu pre nevrátenie (neodovzdanie) dotknutých Ďalších priestorov Prenajímateľovi, ktorých sa odstúpenie týka, kedy sa bude vychádzať práve z výmery uvedených Ďalších priestorov.
- 21.4 Zmluvná pokuta je splatná na tridsiaty (30.) deň po tom, ako oprávnená Strana písomne vyzvala povinnú Stranu na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Strana neurčila vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 21.5 Dodatočná lehota na splnenie porušenej povinnosti podľa tejto Zmluvy začína plynúť od doručenia písomnej výzvy neporušujúcej Strany porušujúcej Strane s oznámením novej povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť výzvu podľa predchádzajúcej vety súčasne aj na adresu aktuálneho sídla Ministerstva hospodárstva SR, do rúk generálneho tajomníka služobného úradu a na adresu aktuálneho sídla Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, do rúk generálneho tajomníka služobného úradu.

- 21.6 Ak porušenie povinnosti zakladajúcej nárok na zmluvnú pokutu nie je bez akýchkoľvek pochybností napravené do uplynutia lehoty na nápravu, oprávnená Strana má nárok na zmluvnú pokutu spätne od prvého dňa porušenia t.j. náprava porušenia povinnosti v dodatočnej nápravnej lehote má charakter rozvázovacej podmienky nároku na zmluvnú pokutu, ktorý vzniká v/od prvého dňa porušenia.
- 21.7 V prípade, že oprávnená Strana si písomne uplatní nárok na jednorazovú zmluvnú pokutu a zároveň:
- 21.7.1 Prenajímateľ, ako porušujúca Strana, zaplatí zmluvnú pokutu podľa bodu 21.2.2.1 Zmluvy; alebo
- 21.7.2 Nájomca, ako porušujúca Strana, zaplatí zmluvnú pokutu (i) podľa bodu 21.2.1.1 Zmluvy alebo (ii) podľa bodu 21.2.1.2 Zmluvy alebo (iii) podľa bodu 21.2.1.4 Zmluvy, ak zároveň zaplatil pre to isté porušenie tiež už zmluvnú pokutu podľa 21.2.1.3 Zmluvy alebo (iv) podľa bodu 21.2.1.5 Zmluvy
- je porušujúca Strana oprávnená jednostranne ukončiť Zmluvu písomným oznámením doručeným oprávnenej Strane, pričom sa bude aplikovať ustanovenie článku 23 Zmluvy. Porušujúca Strana je oprávnená svoje právo na ukončenie tejto Zmluvy podľa tohto ustanovenia využiť t.j. písomné oznámenie o jednostrannom ukončení Zmluvy podľa tohto ustanovenia musí byť doručené oprávnenej Strane (Strane oprávnenej na zmluvnú pokutu) najneskôr do šiestich mesiacov od zaplataenia plnej sumy uvedenej zmluvnej pokuty podľa 21.7.1 alebo 21.7.2 tejto Zmluvy, inak toto právo na jednostranné ukončenie Zmluvy zaniká.
- 21.8 Pre vylúčenie pochybností, zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo oprávnenej Strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv oprávnenej Strany odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv oprávnenej Strany na zaplataenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom oprávnená Strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva, resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 21.9 Zaplataením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti povinnej Strany nie sú dotknuté prípadné iné nároky oprávnenej Strany voči povinnej Strane z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo oprávnenej Strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, a to v rozsahu presahujúcom výšku zmluvnej pokuty, pričom náhrady škody sa možno dožadovať samostatne nad rámec zmluvnej pokuty. Nájomca bude postupovať tak, aby mu nevznikla škoda, ak omeškanie Prenajímateľa s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania podľa Prílohy 12 a/alebo s uskutočnením a ukončením preberacieho konania Ďalších priestorov podľa Prílohy 9A, Prílohy 9B alebo Prílohy 9C nebude trvať dlhšie ako 60 dní od termínov uvedených v Prílohe 12, Prílohe 9A, Prílohe 9B alebo Prílohe 9C.
- 21.10 Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení uplatňovať zmluvné pokuty, nie však povinní. Strany sa dohodli na vylúčení možnosti jednostranného započítania pohľadávok pre prípad opakovaného uplatnenia zmluvnej pokuty podľa bodu 21.2.2.2 Zmluvy, a to pohľadávky Nájomcu na úhradu zmluvnej pokuty a pohľadávky Prenajímateľa na úhradu Nájomného, alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady.
- 21.11 Celková suma zmluvných pokút zaplataených ktoroukoľvek zo Strán vyplývajúcich zo Zmluvy nemôže presiahnuť sumu 8.859.666,- Eur (slovom: osem miliónov osemstopäťdesiatdeväťtisíc šesťstošesťdesiatšesť eur). Strana voči ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu, nad rámec sumy uvedenej v predchádzajúcej vete, nie je takúto zmluvnú pokutu povinná zaplataiť.

## 22 UKONČENIE ZMLUVY

### 22.1 Táto Zmluva zaniká:

- 22.1.1 uplynutím Doby nájmu, a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy, potom uplynutím takejto predĺženej Doby nájmu;
- 22.1.2 písomnou dohodou Strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;



- 22.1.3 výpoveďou Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
  - 22.1.4 výpoveďou Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
  - 22.1.5 odstúpením Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy;
  - 22.1.6 odstúpením Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
  - 22.1.7 zánikom Priestorov;
  - 22.1.8 kumulatívnym splnením podmienok uvedených v bode 22.9 - zmena sídla ELA mimo územia Slovenskej republiky alebo umiestnenia mimo územia Slovenskej republiky alebo zánik ELA bez právneho nástupcu alebo Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie a úhradou sumy odstupného;
  - 22.1.9 kumulatívnym splnením podmienok uvedených v bode 22.10 tejto Zmluvy – break opcia;
- 22.2 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Nájomcovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov:
- 22.2.1 Nájomca užíva Priestory na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní v prípade, že užíva Priestory na iné účely ako je Účel nájmu alebo v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní v prípade, že užíva Priestory v rozpore so Zmluvou. Dodatočná lehota začína plynúť od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi na nápravu s oznámením možnej výpovede Zmluvy; alebo
  - 22.2.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní šesťdesiatpäť (65) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možnej výpovede Zmluvy; alebo
  - 22.2.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove viac ako sedem (7) pracovných dní, napriek písomnému upozorneniu (výzva na nápravu) s oznámením možnej výpovede Zmluvy Prenajímateľa a toto porušenie nastane opakovane v priebehu dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov; alebo
  - 22.2.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo z rozhodnutia orgánu verejnej moci alebo v zmysle Príslušných právnych predpisov musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Priestorov.  
Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov v rovnakej alebo obdobnej kvalite a podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova, t.j. v primeranej vzdialenosti od Budovy; alebo
  - 22.2.5 Nájomca dá Priestory alebo ich časť do podnájmu alebo inak prenechá na užívanie tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možnej výpovede Zmluvy.
- 22.3 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bodoch 22.2.1, 22.2.2, 22.2.3, 22.2.5 alebo nastane právna skutočnosť podľa 22.2.4 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi
- 22.4 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.4.1 Priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu (dohovorené

- užívanie) a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote dvadsiatich (20) pracovných dní v prípade, že nespôsobilosť je v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa a ak nie je dôsledkom porušenia povinností Prenajímateľa, tak v dodatočnej lehote tridsiatich (30) pracovných dní po doručení písomného oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii tejto nespôsobilosti. Dodatočná lehota na nápravu začína plynúť od doručenia písomnej výzvy Nájomcu Prenajímateľovi s oznámením nožnej výpovede Zmluvy; alebo
- 22.4.2 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy a pokračuje v hrubom porušovaní viac ako sedem (7) pracovných dní aj po písomnom upozornení Nájomcu (výzva na nápravu) s oznámením nožnej výpovede Zmluvy, a toto porušenie nastane opakovane v priebehu dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov; alebo
- 22.4.3 Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestory najal; pre vylúčenie pochybností nejde o situáciu predvídanú v bode 22.9 (zánik ELA), ale o stratu oprávnení na výkon činnosti, ktorú je možné vykonávať v Priestoroch vzhľadom na Účel nájmu.
- 22.5 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 22.4 tejto Zmluvy, Nájomca je oprávnený dať Prenajímateľovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 22.6 **Právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.6.1 Vypúšťa sa;
- 22.6.2 Nájomca opakovane porušuje akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy, t. j. rovnaká alebo obdobná povinnosť je porušená a nenapravená v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa najmenej trikrát (3x) v rámci kalendárneho polroka; alebo
- 22.6.3 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného, alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) pracovných dní odo dňa, kedy Nájomca obdrží za týmto účelom upozornenie Prenajímateľa s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy, a za predpokladu, že Prenajímateľ doručil Nájomcovi dve (2) také upozornenia počas ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov Doby nájmu; alebo
- 22.6.4 voči Nájomcovi je začaté konanie o zrušení spoločnosti s likvidáciou podľa § 68 Obchodného zákonníka alebo Nájomca vstúpil do likvidácie alebo Nájomca je v úpadku a tento stav neodstráni ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.5 Nájomca vo všeobecnosti nespláca alebo je neschopný splácať svoje splatné finančné záväzky voči Prenajímateľovi a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní šesťdesiat (60) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.6 Nájomca poruší svoju povinnosť mať a udržiavať po celú Dobu nájmu v platnosti Prevádzkové povolenia a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.7 Nájomca postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo poruší povinnosť uvedenú

- v bode 27.5 tejto Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v lehote tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.8 Vypúšťa sa;
- 22.6.9 Nájomca uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.10 Nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť, udržiavať alebo preukázať existenciu poisťných zmlúv a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.11 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri hrubo narušujúci pokoj alebo poriadok v Budove alebo Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri poškodia Priestory, Budovu, alebo Prenajímateľa či už fyzicky alebo vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám a to minimálne 6x (šesťkrát) v priebehu dvanásť po sebe idúcich kalendárnych mesiacov, pričom hrubé porušenie pokoja alebo spôsobenie škody sa berie do úvahy na tento účel, ak Prenajímateľ písomne upozornil na toto porušenie Nájomcu a Nájomca takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.12 ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti Nájomcu zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol k Priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy v súlade s touto Zmluvou trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a Nájomca takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy; alebo
- 22.6.13 v prípade, ak omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti Nájomcu zúčastniť sa Preberacieho konania ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo podpísať Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní – a Nájomca takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy, avšak v tomto prípade má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k nájmu dotknutých Ďalších priestorov, pričom Zmluva vo vzťahu k iným Ďalším priestorom a Priestorom trvá ďalej.
- 22.7 **Právo Nájomcu odstúpiť od Zmluvy.** Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v Zmluve, v Zákone o nájme a podnájme nebytových priestorov v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a v Obchodnom zákonníku, ak takýto dôvod nie je odstránený ani v dodatočnej lehote v trvaní minimálne šesťdesiat (60) dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu Prenajímateľovi s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy. Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto Zmluvy, Nájomca nie je oprávnený ukončiť túto Zmluvu v súvislosti s nepravdivosťou vyhlásení Nájomcu podľa 5.6 tejto Zmluvy.
- 22.8 Dodatočná lehota na splnenie porušenej povinnosti/odstránenie dôvodu na odstúpenie alebo výpoveď podľa tohto článku 22. Zmluvy začína plynúť od doručenia písomnej výzvy neporušujúcej Strany (t.j. Strany, ktorej má vzniknúť právo na výpoveď/odstúpenie) porušujúcej Strane s oznámením možného ukončenia Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť výzvu podľa

predchádzajúcej vety súčasne aj na adresu aktuálneho sídla Ministerstva hospodárstva SR, do rúk generálneho tajomníka služobného úradu a na adresu aktuálneho sídla Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, do rúk generálneho tajomníka služobného úradu. Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane.

22.9 Strany sa dohodli, že táto Zmluva môže byť predčasne ukončená Nájomcom za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

22.9.1 ELA zanikne bez právneho nástupcu alebo nastane právna účinnosť zmeny sídla ELA mimo územia Slovenskej republiky, resp. jej umiestnenia mimo územia Slovenskej republiky alebo Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie; a zároveň

22.9.2 Nájomca uhradí na účet aktuálne určený na platbu Nájomného Prenajímateľovi sumu odstupného vypočítanú nasledovným spôsobom:

22.9.2.1 pokiaľ je podmienka podľa bodu 22.9.1 splnená najneskôr do 30.11.2031 (vrátane): odstupné bude vypočítané ako súčet nasledovných súm (i) výšky 1/30 mesačného Nájomného bez DPH za každý 1 m<sup>2</sup> výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy celých Priestorov s navýšením o Add-on percento a každé 1 Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase splnenia podmienky podľa 22.9.1 Zmluvy ako aj za každý 1 m<sup>2</sup> výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré v tom čase ešte nebudú predmetom nájmu, a to za všetky dni odo dňa splnenia podmienky podľa 22.9.1 Zmluvy do 30.11.2031 (vrátane); pričom pri tomto výpočte sa bude vychádzať z výšky 1/30 mesačného Nájomného bez DPH v čase splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 tejto Zmluvy; a (ii) násobku sumy 150,- Eur (slovom: stopäťdesiat eur) bez DPH a výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Kancelárskych priestorov bez Add-on percenta ako boli definované pri podpise tejto Zmluvy a výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov bez Add-on percenta ako boli definované pri podpise tejto Zmluvy; Strany sa dohodli, že ak v čase splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 Nájomca neplatí Nájomné (t.j. nenastal Deň odovzdania ani k Priestorom), tak sa výška odstupného podľa písmena (i) tohto bodu Zmluvy vypočíta z výšky 1/30 mesačného Nájomného uvedeného v bode 9.2 a 9.4 Zmluvy podľa počtu dní v uvedenom období a vychádzajúc z parametrov (výmery, počty) vyplývajúcich z definícií pojmov Priestory, Parkovacie miesta, Ďalšie priestory v článku 2. (*Definície*) tejto Zmluvy pri jej podpise (aj keď sa ešte nestali predmetom nájmu/podnájmu);

Nájomné zaplatené za obdobie od splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 do 30.11.2031 sa započítava voči povinnosti zaplatiť odstupné podľa bodu 22.9.2.1 (i) Zmluvy, t.j. vylučuje sa súbeh platenia Nájomného a odstupného podľa bodu 22.9.2.1 (i) Zmluvy v uvedenom období. Od zaplatenia odstupného podľa bodu 22.9.2.1 do 30.11.2031 Nájomca neplatí Nájomné (okrem prípadného Nájomného za Skladové priestory).

Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy vo vzťahu k nájmu k niektorým z Ďalším priestorom pred vznikom povinnosti zaplatiť odstupné, tak pri výpočte odstupného podľa (i) a (ii) tohto bodu Zmluvy sa príslušné odstúpené Ďalšie priestory nebudú považovať za Ďalšie priestory t.j. ich výmera sa nepoužije pri výpočte odstupného.

22.9.2.2 pokiaľ je podmienka podľa bodu 22.9.1 splnená od 01.12.2031 (vrátane) vo výške šesťnásobku (6x) výšky mesačného Nájomného bez DPH za akékoľvek a všetky priestory a parkovacie miesta, ktoré budú predmetom nájmu (alebo podnájmu v prípade parkovacích miest) podľa tejto Zmluvy v čase splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1); pričom pri výpočte sa bude vychádzať z výšky mesačného Nájomného bez DPH v čase splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 tejto

### Zmluvy;

v prípade kumulatívneho splnenia oboch podmienok podľa bodu 22.9.1 a zároveň 22.9.2 tejto Zmluvy táto Zmluva a nájomný vzťah zaniká uplynutím deväťdesiatich (90) dní od splnenia druhej z uvedených podmienok v poradí, avšak ak Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie, nájomný vzťah nezanikne skôr ako deväťdesiat (90) dní odo dňa, keď právny akt o ukončení členstva nadobudne právny účinok. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že pokiaľ ktorákoľvek z uvedených podmienok nebude splnená, nedochádza k zániku tejto Zmluvy a táto trvá ďalej až do jej riadneho ukončenia v zmysle iných ustanovení tejto Zmluvy. K sume odstupného určeného podľa bodu 22.9.2.1 alebo 22.9.2.2 bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.

22.10 Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu k 30.11.2031 pod podmienkou kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok:

22.10.1 nie neskôr ako dňa 30.11.2030 (vrátane) Nájomca doručí písomný prejav vôle o ukončení Zmluvy podľa tohto ustanovenia bodu 22.10 Zmluvy Prenajímateľovi; a zároveň

22.10.2 nie neskôr ako dňa 31.05.2031 (vrátane) Nájomca zaplatí na účet aktuálne určený na platbu Nájomného celú sumu odstupného vypočítaného ako súčet (i) násobku sumy vo výške 150,- Eur (slovom: stopäťdesiat eur) bez DPH a výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Kancelárskych priestorov bez Add-on percenta ako boli definované pri podpise tejto Zmluvy; a (ii) násobku sumy vo výške 150,- Eur (slovom: stopäťdesiat eur) bez DPH a výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov bez Add-on percenta ako boli definované pri podpise tejto Zmluvy. K odstupnému určenému podľa tohto bodu bude pripočítaná DPH v zmysle príslušných právnych predpisov.

Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy vo vzťahu k nájmu k niektorým z Ďalším priestorom pred zaplatením odstupného, tak pri výpočte odstupného podľa bodu 22.10.2 Zmluvy sa príslušné odstúpené Ďalšie priestory nebudú považovať za Ďalšie priestory t.j. ich výmera sa nepoužije pri výpočte odstupného.

V prípade kumulatívneho splnenia podmienok podľa bodov 22.10.1 a zároveň 22.10.2 Zmluvy v tam uvedených lehotách, táto Zmluva zanikne uplynutím dňa 30.11.2031. Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že pokiaľ ktorákoľvek z uvedených podmienok nebude splnená k uvedeným termínom právo na ukončenie tejto Zmluvy podľa tohto ustanovenia bodu 22.10 zaniká a nedochádza k zániku tejto Zmluvy a táto Zmluva trvá ďalej až do jej riadneho ukončenia v zmysle iných ustanovení tejto Zmluvy.

22.11 **Účinky zániku Zmluvy.** Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:

22.11.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), zanikajú *ex nunc*; a

22.11.2 zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vyprázdnenia a vrátenia Priestorov a/alebo Ďalších priestorov, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Priestorov a/alebo Ďalších priestorov; a

22.11.3 peňažné nároky oprávnenej Strany voči povinnej Strane, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, vrátenia Nájomného, Nákladov, ktoré boli ako zálohové platby zaplatené za posledné obdobie trvania nájomného vzťahu, v rozsahu v akom pokrývali obdobie po

skončení nájomného vzťahu, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými tridsiatym (30.) dňom od zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.

- 22.12 Každá zo Strán je oprávnená doručiť výpoveď alebo odstúpenie druhej Strane najneskôr do šiestich (6) mesiacov odo dňa kedy boli naplnené podmienky definované touto Zmluvou pre podanie výpovede alebo odstúpenia podľa tejto Zmluvy (t.j. boli naplnené podmienky podľa príslušnej skutkovej podstaty práva výpovede alebo odstúpenia podľa tejto Zmluvy vrátane uplynutia príslušných dodatočných lehôt na nápravu); uplynutím tejto lehoty toto právo zaniká.

## 23 VRÁTENIE PRIESTOROV

- 23.1 V prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný v posledný deň trvania tejto Zmluvy (v prípade odstúpenia najneskôr do tridsiatich (30) dní od zániku tejto Zmluvy), odstrániť z Priestorov všetky hnutelné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Nájomca vrátane všetkého, čo je obsiahnuté v Prílohe 11 (Inštalácie Nájomcu) tejto Zmluvy, a odovzdať Priestory v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповované koberce) Prenajímateľovi, pričom Nájomca je povinný ku dňu vrátenia Priestorov Prenajímateľovi odstrániť na svoje náklady všetky Úpravy zrealizované Nájomcom v rozpore s touto Zmluvou. Ak Nájomca požiada Prenajímateľa o zabezpečenie Priestorov do stavu „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповované koberce) najmenej pätnásť (15) dní pred dňom odovzdania Nájomcom Prenajímateľovi, Prenajímateľ uvedené zabezpečí, pričom Nájomca znáša náklady na uvedené maximálne vo výške 15.000,- Eur (slovom: pätnásťtisíc eur) bez DPH, tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zabezpečiť vypratanie Priestorov a prípadné odstránenie Úprav vykonaných Nájomcom v rozpore s touto Zmluvou.
- 23.2 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Priestorov, vrátane vykonávania akýchkoľvek úprav alebo odstraňovania Úprav pri ukončení Zmluvy nesmie Nájomca zasahovať do technologických zariadení Budovy a/alebo Priestorov, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Budovy, meniť vzhľad Budovy alebo jej dispozičné usporiadanie, vyžadovať vydanie akýchkoľvek osobitných povolení, alebo byť predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo predmetom zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení.
- 23.3 Akékoľvek zásahy pri odstraňovaní Úprav Nájomcom môžu byť vykonané len po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom, podľa jeho pokynov a prostredníctvom dodávateľov určených Prenajímateľom, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený navrhnuť svojich vlastných dodávateľov, ktorí podliehajú schvaľovacím procesom uvedeným v tomto bode Zmluvy.
- 23.4 O odovzdaní Priestorov je Prenajímateľ povinný vyhotoviť a Nájomca je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať aspoň popis Priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Priestorov zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie.

## 24 DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 24.1 Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Závazok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po ukončení tejto Zmluvy.
- 24.2 Strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, zamestnanci Strán, audítori alebo právnici, obchodní alebo iní poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im prístupných informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe platných a účinných

právnych predpisov alebo na základe zmluvného záväzku mlčanlivosti.

24.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:

- 24.3.1 informácie, ktoré sú už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
- 24.3.2 informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
- 24.3.3 prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných účinných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu; a
- 24.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcom Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie; a
- 24.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Budove, resp. jej časti a/alebo k Priestorom, resp. ich časti, alebo o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa alebo Nájomcu, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu podľa bodu 24.1 tejto Zmluvy; a
- 24.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy; a
- 24.3.7 informácie poskytnuté ELA, príslušným orgánom a inštitúciám Európskej únie, najmä Európsky parlament, Rada EÚ, Európsky dvor audítorov, Európsky úrad pre boj proti podvodom a príslušným orgánom a inštitúciám Slovenskej republiky, najmä Ministerstvu práce, sociálnych vecí a rodiny SR.

24.4 Prenajímateľ berie na vedomie, že údaje vyplývajúce z tejto Zmluvy (samotná Zmluva, jej prílohy, faktúry, objednávky) budú zverejňované v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 25 OPRÁVNENÉ OSOBY

- 25.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Strany vzájomne oznámia.
- 25.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy vrátane Preberacích protokolov, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené na takýto úkon.
- 25.3 Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 25.1 tejto Zmluvy.

## 26 DORUČOVANIE

- 26.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akékoľvek a všetky Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosti možno doručovať a Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
  - 26.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručeníku a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;

- 26.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa doručením na adresu Strany uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- 26.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) prijatím potvrdenia druhej Strany o doručení Písomnosti.
- 26.2 Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručенú dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede, odstúpenia od Zmluvy, ukončenia Zmluvy alebo výzvy na nápravu sa považujú za doručенé len v prípade, že je Písomnosť doručенá spôsobom podľa bodu 26.1.2 tejto Zmluvy.
- 26.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr/zálohových faktúr v pdf. formáte v elektronickej forme na e-mail Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručенé zaslaním na nasledovnú e-mailovú adresu Nájomcu: [mhinvest@mhinvest.sk](mailto:mhinvest@mhinvest.sk) a vždy v kópii [faktury@mhinvest.sk](mailto:faktury@mhinvest.sk). Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) Zákona o dani z pridanej hodnoty. Doručovanie faktúry vo formáte zaručenej elektronickej faktúry v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii nie je dotknuté.
- 26.4 Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu (vrátane e-mailovej adresy) na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Strana je povinná takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.

## 27 POSTÚPENIE

- 27.1 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti v prospech financujúcej banky Prenajímateľa za účelom zriadenia záložného práva k pohľadávkam Prenajímateľa alebo v prospech inej tretej osoby pri výkone záložného práva financujúcej banky. Žiadna zo Strán nie je oprávnená postúpiť akúkoľvek pohľadávku voči druhej Strane bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 27.2 Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podľa bodu 27.1 tejto Zmluvy, financujúca banka Prenajímateľa alebo tretia osoba v zmysle bodu 27.1 tejto Zmluvy vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na financujúcu banku Prenajímateľa alebo na tretiu osobu v zmysle bodu 27.1 tejto Zmluvy.
- 27.3 Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech financujúcej banky Prenajímateľa záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 27.4 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa bodov 27.1 až 27.3 tejto Zmluvy nezakladá Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 27.5 Ak v súvislosti s prevodom podľa bodu 27.1 alebo 27.9 tejto Zmluvy financujúca banka Prenajímateľa bude požadovať, tak Nájomca bezdôvodne neodmietne podpísať dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva v súlade s touto Zmluvou, a to do šesťdesiat (60) dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa.
- 27.6 Prenajímateľ súhlasí, že Nájomca je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu, (i) ktorá je zdaniteľnou osobou podľa § 3 ods. 1 Zákona o dani z pridanej hodnoty a (ii) ktorú Slovenská



republika alebo jej orgán štátnej správy ovláda a/alebo kontroluje za podmienky zachovania všetkých práv Prenajímateľa voči novému nájomcovi podľa tejto Zmluvy a zároveň za podmienky, že takéto postúpenie bude vopred písomne oznámené Prenajímateľovi, a to vo vzťahu k celému Predmetu nájmu.

- 27.7 Nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa na akúkoľvek tretiu stranu, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 27.8 Prenajímateľ sa zaväzuje podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné a/alebo udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, alebo prevodu podľa bodu 27.6 Zmluvy, a to do šesťdesiatich (60) dní od doručenia žiadosti Nájomcu.
- 27.9 Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy a/alebo Priestorov t.j. novým vlastníkom Budovy a/alebo Priestorov sa stane tretia osoba v súlade s bodom 27.1 tejto Zmluvy, do právneho postavenia Prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú na túto tretiu osobu, čo však Nájomcovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí. Pred takouto zmenou vlastníctva je však Prenajímateľ povinný poskytnúť Nájomcovi informácie o tejto zmene a o novom vlastníkovi Budovy, bezodkladne po získaní týchto informácií. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi potvrdenia vydané súdom, ktoré preukazujú, že nový vlastník Budovy nie je v konkurze ani v likvidácii.

## 28 VYŠŠIA MOC

- 28.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu Zmluvy neoslobodzujú žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

## 29 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 29.1 Vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky s vylúčením aplikácie kolíznych noriem medzinárodného práva súkromného. Na vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa použijú primerane ustanovenia Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka o nájmovej zmluve a subsidiárne Obchodného zákonníka. Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 29.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami. Zmluvu je možné zrušiť len písomne.
- 29.3 Strany sa dohodli, že v prípade, ak vzhľadom na požiadavky ELA vznikne dôvodná a primeraná požiadavka Nájomcu na zmenu/doplnenie obsahu tejto Zmluvy, Strany budú rokovať v dobrej viere o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve tak, aby boli chránené oprávnené záujmy oboch Strán.
- 29.4 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyklučuje samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

- 29.5 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnu dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc slovenských súdov. Príslušným súdom na riešenie takýchto sporov bude vecne a miestne príslušný súd podľa umiestnenia Budovy.
- 29.6 Táto Zmluva nadobúda účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (v texte Zmluvy ako „**Deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy**“).
- 29.7 Ak oprávnená Strana prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti povinnej Strany vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 29.8 Každá zo Strán je povinná oznámiť druhej Strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 29.9 Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Strán týkajúce sa jej predmetu.
- 29.10 Závázky z tejto Zmluvy sú deliteľné. Ak sa táto Zmluva v ktorejkoľvek časti stane neplatnou alebo zanikne iným spôsobom, nemá to vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva je v zvyšnej časti naďalej platná, pričom Strany nahradia neplatné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je mu z hospodárskeho hľadiska najbližšie.
- 29.11 Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a Nájomca obdrží štyri (4) rovnopisy, pričom Príloha 4 je vyhotovená a pripojená iba k dvom (2) rovnopisom tejto Zmluvy.
- 29.12 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
- |                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Príloha 1</b>  | Výpisy z listov vlastníctva týkajúcich sa Pozemkov a Budovy, polohopisný plán Pozemkov z katastrálnej mapy |
| <b>Príloha 2</b>  | Polohopisný plán Kancelárskych priestorov  |
| <b>Príloha 3</b>  | Služby a Spoločné energie  |
| <b>Príloha 4</b>  | Design manuál  |
| <b>Príloha 5</b>  | Prevádzkový poriadok   |
| <b>Príloha 6</b>  | Výpis Nájomcu z obchodného registra  |
| <b>Príloha 7A</b> | Polohopisný plán nededikovaných Parkovacích miest v Budove   |
| <b>Príloha 7B</b> | Polohopisný plán nededikovaných Parkovacích miest mimo Budovy  |
| <b>Príloha 8</b>  | Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu   |
| <b>Príloha 9A</b> | Ďalšie priestory na 13. poschodí Budovy  |
| <b>Príloha 9B</b> | Ďalšie priestory na 11. poschodí Budovy  |
| <b>Príloha 9C</b> | Ďalšie priestory na 3. poschodí Budovy   |
| <b>Príloha 10</b> | Polohopisný plán Skladových priestorov   |
| <b>Príloha 11</b> | Inštalácie Nájomcu   |
| <b>Príloha 12</b> | Kancelárske priestory na 14. poschodí Budovy   |
| <b>Príloha 13</b> | Technické požiadavky certifikátu LEED Gold podľa hodnotiaceho systému Core                                 |

& Shell

**Príloha 14**      Dodatok k Zmluve o nájme nebytových priestorov - vzor

**Príloha 15**      Vylúčené osoby

**Príloha 16**      Preberací protokol - vzor

**Príloha 17**      Potvrdenia vydané súdom týkajúce sa Prenajímateľa (likvidácia, konkurz)

29.13 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

**PODPISOVÁ STRANA**

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

**Prenajímateľ**

---

**Landererova 12, s.r.o.**  
Ing. Eva Bakalár Beličáková, konateľ

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

**Nájomca**

---

**MH Invest, s.r.o.**  
Ing. Boris Kačáni, konateľ