

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme**“) a podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami:

názov:	<b>Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky</b>
sídlo:	Pribinova 2 81272 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO :	00 151 866
DIČ:	2020571520
IČ DPH:	SK2020571520
v mene ktorého koná:	Mgr. Ján Lazar, štátny tajomník Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS-2020/002357-088 zo dňa 20.04.2020
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu v tvare IBAN:	SK7881800000007000180023

(ďalej aj ako „**Nájomca**“)

a

obchodné meno:	<b>Park One Bratislava, s. r. o.</b>
právna forma:	s.r.o.
sídlo:	Laurinská 18, 811 01 Bratislava
IČO:	36 796 298
DIČ:	2022413404
IČ DPH:	SK 2022413404
v mene ktorého koná:	Tomáš Jandík, CFA, MRICS, konateľ JUDr. Darina Liščuchová, konateľ
registrácia:	zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 46635/B
bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN:	

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“, alebo jednotlivu „**Zmluvná strana**“).

### Zmluvné strany sa dohodli nasledovne:

#### 1. Predmet a účel nájmu

**1.1** Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom budovy so súpisným číslom 7286, postavenej na pozemkoch p. č. 8274/9, 8274/12, 8274/13 a 21724/8 nachádzajúcej sa v Bratislave, ul. Nám. 1. mája 18 (ďalej len „**Budova**“), a pozemkov p. č. 21724/3 o výmere 70 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, 21724/8 o výmere 1 612 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a 21724/9 o výmere 118 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, všetko pozemky registra „C“ KN (ďalej len „**Pozemky**“; Budova a Pozemky ďalej spoločne len „**Nehnutelnosti**“), všetko zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 7777 pre katastrálne územie: Staré Mesto, obec: BA- m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I.

**1.2** Prenajímateľ týmto:

**1.2.1** prenajíma Nájomcovi nebytové priestory v Budove s celkovou čistou podlahovou výmerou 664,15 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Výmera Priestorov**“) nachádzajúce sa na časti 6. NP Budovy (ďalej len „**Priestory**“);

**1.2.2** poskytuje právo Nájomcovi užívať 10 parkovacích miest na parkoviskách nachádzajúcich sa na 1. až 4. podzemnom podlaží v Budove na princípe „kto prv príde, bude prv obslužený“ (ďalej len „**Parkovacie miesta**“), čo znamená, že Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť dostupnosť uvedeného počtu Parkovacích miest pre Nájomcu v Budove

(Priestory a Parkovacie miesta ďalej spoločne len „**Predmet nájmu**“).

**1.3** Priestory a priestory garáží, kde sa nachádzajú Parkovacie miesta sú vyznačené na pláne priloženom v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Výmera Priestorov bude pre účely príslušných platieb podľa tejto Zmluvy (ako je aplikovateľné) navýšená o podiel Nájomcu na plochách spoločného užívania (plochy spoločného užívania zahŕňajú Spoločné priestory, ako sú definované v ods. 1.4 nižšie) nachádzajúcich sa v Budove a určených Prenajímateľom pre spoločné nevýhradné užívanie nájomcami v Budove (na účely tejto Zmluvy ďalej aj ako „**prídavný faktor**“; štandardne inak uvádzaný ako „add-on faktor“); celková prenajímateľná plocha Priestorov navýšená pre účely výpočtu príslušných častí Nájomného a ďalších platieb podľa tejto Zmluvy (ako je aplikovateľné) o príslušný podiel Nájomcu bude ďalej označovaná ako „**Celková prenajímateľná plocha**“ a predstavuje časť 6. NP Budovy s prenajímateľnou plochou 740,18 m<sup>2</sup>, t.j. celkom 740,18 m<sup>2</sup> za Priestory, ak nie je v tejto Zmluve ďalej uvedené inak.

**1.4** Súčasne, Nájomca je oprávnený užívať nevýlučne so všetkými ostatnými nájomcami Budovy spoločné priestory v Budove (ako je vstupná hala, atď.) (ďalej len „**Spoločné priestory**“) ako je vyznačené v Prílohe č. 1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že spolu s ním budú Spoločné priestory v Budove užívať tiež iní nájomcovia.

**1.5** Všetky vyššie uvedené výmery sú stanovené v súlade s metodikou GIF „Štandardy pre výpočet prenajímanej plochy komerčných priestorov“ (v anglickom originále: „*Standard for Calculating the Rental Area of Commercial Premises*“), vydanú v regulácii 2013, pričom táto metodika GIF bude tvoriť prílohu k odovzdávaciemu protokolu podľa ods. 1.8 nižšie, s čím Zmluvné strany súhlasia.

**1.6** Nájomca je oprávnený užívať (i) Priestory ako administratívne priestory pri výkone svojej činnosti a (ii) Parkovacie miesta za účelom parkovania osobných motorových vozidiel Nájomcu, jeho zamestnancov, zástupcov a návštevníkov (ďalej len „**Prípustné užívanie**“). Nájomca nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel ako je Prípustné užívanie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

**1.7** Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu a Budovu pred uzatvorením tejto Zmluvy riadne prehliadol, že je mu známy ich stav, nemá k nim žiadne výhrady a že Predmet nájmu je vhodný na Prípustné užívanie podľa tejto Zmluvy.

**1.8** Nájomca je povinný prevziať od Prenajímateľa a Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu za predpokladu splnenia všetkých povinností Nájomcu dňa 1.6.2021 (ďalej len „**Deň odovzdania**“), pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Najneskôr v Deň odovzdania, Prenajímateľ vykoná práce Prenajímateľa v Priestoroch a odovzdá ich Nájomcovi v stave a v rozsahu uvedenom v Prílohe č. 5 a Prílohe č. 6 tejto Zmluvy (ďalej len „**Práce Prenajímateľa**“). V Deň odovzdania podpíšu Zmluvné strany odovzdávací protokol, v ktorom bude popísaný stav Predmetu nájmu (rozsah a stav vykonania Prác Prenajímateľa). Vzor odovzdávacieho protokolu tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Prípadné drobné vady Predmetu nájmu, ktoré v podstatnom rozsahu nebránia užívaniu Predmetu nájmu na Prípustné užívanie, nebudú dôvodom pre odmietnutie Nájomcu prevziať Predmet nájmu, budú však v odovzdávacom protokole vymenované spoločne s dohodnutou primeranou lehotou na ich odstránenie; pokiaľ nepríde k dohode Zmluvných strán, takouto lehotou bude primeraná lehota použiteľná obvykle pri odstránení obdobných väd. V prípade, ak Nájomca odmietne bez

závažného dôvodu prevziať Predmet nájmu v Deň odovzdania, má sa za to, že k riadnemu odovzdaniu a prevzatiu Predmetu nájmu došlo a Nájomca bude povinný plniť príslušné (platobné) povinnosti podľa tejto Zmluvy viažuce sa na Deň odovzdania.

- 1.9** Za účelom užívania Predmetu nájmu odovzdá Prenajímateľ Nájomcovi na základe uvedeného odovzdávacieho protokolu zodpovedajúci počet prístupových kariet a/alebo kľúčov umožňujúcich Nájomcovi prístup do Predmetu nájmu a zároveň povolí na desiatich prístupových kartách určených Nájomcom vjazd a výjazd do/z garáží Budovy, resp. prístup do garáží v Budove bude zabezpečený na základe iného aplikovateľného technického systému (prostredníctvom evidenčného čísla motorového vozidla).
- 1.10** Nájomca má právo bezodplatného prístupu do Priestorov za účelom pripojenia Nájomcu k internetovej sieti v Priestoroch v deň a spôsobom určeným dohodou Zmluvných strán, nie však skôr ako 1 týždeň pred Dňom odovzdania. Nájomca sa zaväzuje postupovať podľa pokynov Prenajímateľa a/alebo jeho zástupcov. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane zodpovedá Zmluvná strana, ktorá túto škodu spôsobila sama alebo jej zamestnanci a/alebo zmluvní partneri.

## **2. Doba nájmu a skončenie nájmu**

- 2.1** Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to odo Dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.5.2026 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 2.2** S výnimkou prípadov výslovne stanovených v tejto Zmluve alebo z dôvodov stanovených v Zákone o nájme alebo inom právnom predpise nie je Nájomca oprávnený túto Zmluvu písomne ani inak vypovedať alebo od nej odstúpiť.
- 2.3** Prenajímateľ má právo ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou z dôvodov podľa Zákona o nájme alebo z iných dôvodov stanovených v tejto Zmluve.
- 2.4** Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovedi druhej Zmluvnej strane.
- 2.5** Prenajímateľ má právo písomne odstúpiť od tejto Zmluvy s okamžitou účinnosťou ku dňu doručenia písomného oznámenia Nájomcovi v prípade, že Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť podľa tejto Zmluvy a toto porušenie nebude napravené v lehote určenej na nápravu, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na nápravu Nájomcovi.
- 2.6** Najneskôr (i) 5. deň po ukončení tejto Zmluvy v prípade jej ukončenia odstúpením alebo (ii) v deň ukončenia tejto Zmluvy pri jej ukončení uplynutím Doby nájmu alebo výpoveďou (ďalej len „**Deň vypratania**“), Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave podľa článku 8. Pokiaľ Nájomca poruší túto povinnosť a nenapraví ju ani v dodatočnej lehote na nápravu, ktorá nebude kratšia ako 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu porušovanej povinnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 2-násobku dennej sadzby Nájomného (rozumejúc, že ak je napr. Nájomné vo výške 100 EUR denne, zmluvná pokuta bude vo výške 200 EUR denne, atď.), ktoré bude platiť v poslednom mesiaci Doby nájmu podľa tejto Zmluvy (v prípade platenia akéhokoľvek zníženého Nájomného sa použije plné Nájomné). Zaplatenie akejkoľvek zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy nemá vplyv na právo Prenajímateľa požadovať náhradu škody spôsobenú takým porušením, ktoré možno uplatniť samostatne a vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu.
- 2.7** Pokiaľ Nájomca poruší svoju povinnosť vypratať Predmet nájmu podľa predchádzajúceho odseku, je Prenajímateľ ďalej oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu a vypratať Predmet nájmu na náklady Nájomcu a Predmet nájmu znovu prenajať tretím osobám, a to bez ohľadu na to, či ktorákoľvek zo Zmluvných strán napadla ukončenie tejto Zmluvy. Nájomca s týmto postupom výslovne súhlasí a súčasne súhlasí, aby Prenajímateľ v takom prípade vstúpil do Predmetu nájmu, a to aj otvorením vstupných dverí do Predmetu nájmu.

- 2.8** V prípade, ak bude Zákon o nájme nahradený iným právnym predpisom, alebo celkom zrušený bez náhrady, výpovednými dôvodmi každej zo Zmluvných strán budú výpovedné dôvody uvedené v Zákone o nájme ku dňu podpísania tejto Zmluvy.

### **3. Nájomné**

- 3.1** Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné v nasledujúcej výške:

- 3.1.1** 14,85 EUR bez DPH mesačne za 1 m<sup>2</sup> Celkovej prenajímateľnej plochy ohľadom užívania Priestorov, t.j. ku dňu uzavretia tejto Zmluvy celkovo vo výške 10 991,67 EUR bez DPH mesačne (ďalej len „**Nájomné za Priestory**“);
- 3.1.2** 150 EUR + DPH (t.j. 180 EUR vrátane DPH) mesačne za jedno Parkovacie miesto, t.j. ku dňu uzavretia tejto Zmluvy celkovo vo výške 1 500 EUR + DPH (t.j. 1 800 EUR vrátane DPH) mesačne (ďalej len „**Poplatok za Parkovacie miesta**“);

(Nájomné za Priestory a Poplatok za Parkovacie miesta ďalej spoločne len „**Nájomné**“).

- 3.2** Nájomca je povinný začať platiť Nájomné odo Dňa odovzdania.

- 3.3** Nájomca je povinný hradiť Nájomné na bankový účet Prenajímateľa č. IBAN: SK570200000003686980755, vedený vo VÚB, a.s. Bratislava, alebo na iný účet, ktorý mu Prenajímateľ oznámi, na základe Prenajímateľom vystaveného daňového dokladu so splatnosťou vždy v 1. deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na Nájomné za príslušný kalendárny mesiac najneskôr 14 dní pred jej splatnosťou. Uvedené sa použije primerane pre prípad, ak bude pri platbe prvého Nájomného medzi Dňom odovzdania a účinnosti tejto Zmluvy menej ako 14 dní, pričom v takom prípade bude prvé Nájomné uhradené do 14 dní odo dňa doručenia faktúr(y).

- 3.4** Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného alebo inej peňažnej sumy, ktorú je povinný platiť podľa tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený aplikovateľnými právnymi predpismi.

- 3.5** Nájomca nie je oprávnený: (i) započítať proti Nájomnému a akýmkoľvek iným platbám podľa tejto Zmluvy svoje prípadné pohľadávky voči Prenajímateľovi (ii) pohľadávky voči Prenajímateľovi (iii) vykonávať akékoľvek zrážky proti takým platbám vrátane zrážok bankových poplatkov; to neplatí, ak kogentné právne predpisy, ktorými sa riadi Nájomca ustanovujú inak.

- 3.6** K Nájomnému za Priestory nebude účtovaná príslušná DPH, nakoľko takéto platby sú oslobodené od dane z pridanej hodnoty v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak takéto platby nebudú oslobodené od platenia DPH, k Nájomnému za Priestory sa bude účtovať príslušná platba DPH. Pre daňové účely je plnenie vo forme nájmu podľa tejto Zmluvy poskytované ako čiastkové plnenia, ktoré sú samostatnými zdaniteľnými plneniami. Čiastkové plnenie znamená zdaniteľné plnenie, ku ktorému dochádza každý kalendárny mesiac, okrem prvého plnenia, ktoré začína v Deň odovzdania a končí posledný deň kalendárneho mesiaca, do ktorého spadá Deň odovzdania. Za deň uskutočnenia zdaniteľného plnenia sa považuje 1. deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné platí, okrem prvého plnenia, kde je dňom zdaniteľného plnenia Deň odovzdania.

- 3.7** Nájomné bude zvyšované vždy k 1. januáru každého kalendárneho roku o mieru inflácie vyjadrenej prírastkom Harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP all EU members) Európskej únie publikovaného Eurostatom (12-mesačný priemer) platného pre všetky členské štáty Európskej únie za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „**Index**“). Nájomca je povinný platiť upravené Nájomné od príslušného dňa indexácie na základe písomného oznámenia Prenajímateľa o indexácii. V prípade, že Index prestane byť z akéhokoľvek dôvodu naďalej publikovaný, nahradí ho iný podobný index alebo porovnateľný štatistický údaj

vyhlasovaný príslušným certifikovaným orgánom, inak sa použije príslušný (obdobný) index zverejňovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

- 3.8** Prenajímateľ je oprávnený pristúpiť k indexácii prvýkrát v roku 2022. Vzhľadom k tomu, že príslušný Index je známy po 1. januári príslušného kalendárneho roku, bude indexácia uskutočnená po uverejnení Indexu a to spätne za obdobie od 1. januára daného kalendárneho roka.
- 3.9** Faktúra vystavená Prenajímateľom ohľadom príslušných platieb podľa tejto Zmluvy musí obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov v opačnom prípade sa posúva splatnosť príslušnej platby primerane od doby doručenia riadneho daňového dokladu Nájomcovi.
- 3.10** Ustanovenia ods. 3.7 a 3.8 vyššie sa primerane použijú aj na navýšenie výšky limitácie na Drobné opravy podľa ods. 6.1 (i) nižšie.

#### **4. Poplatok za služby**

##### Spoločné prevádzkové náklady

- 4.1** Odo Dňa odovzdania je Nájomca ďalej okrem Nájomného povinný platiť Prenajímateľovi poplatok za služby a médiá, zaisťujúce riadnu prevádzku Nehnutelnosti, ktorých zoznam je uvedený v Prílohe č. 3A k tejto Zmluve (ďalej len „**Služby**“) vypočítaný ako pomerná časť nákladov a výdajov, ktoré vznikajú alebo môžu vzniknúť Prenajímateľovi v súvislosti so Službami (ďalej len „**Poplatok za služby**“), pričom rozdelenie nákladov na Služby na jednotlivé položky ku dňu podpísania tejto Zmluvy je uvedené v Prílohe č. 3B k tejto Zmluve.

Pre účely výpočtu Poplatku za služby „pomerná časť“ znamená pomer Celkovej prenajímateľnej plochy ohľadom Priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche Budovy (t.j. súčtu všetkých prenajímateľných plôch (kancelárií) v Budove a Spoločných priestorov, vrátane všetkých aplikovateľných prídavných faktorov a podielov ohľadom Spoločných priestorov), resp. časti Budovy, pre ktorú sú Služby uvedené v tomto odseku poskytované.

Pokiaľ sa kedykoľvek počas Doby nájmu zvýši alebo zníži výmera prenajatej plochy Budovy alebo prenajímateľnej plochy Budovy, pre ktorú sú Služby uvedené v tomto odseku poskytované, Prenajímateľ je oprávnený prenajatú plochu alebo prenajímateľnú plochu uvedenú v predchádzajúcej vete zmeniť.

Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi mesačnú zálohovú platbu na Poplatok za služby, a to vo výške 3,90 m<sup>2</sup>/ EUR bez DPH (t.j. 4,68 EUR vrátane DPH) za 1 m<sup>2</sup> Celkovej prenajímateľnej plochy ohľadom Priestorov mesačne, t.j. ku Dňu odovzdania celkom 2 886,70 EUR bez DPH (t.j. 3 464,04 EUR vrátane DPH) za mesiac.

- 4.2** O poskytovaní Služieb a ich rozsahu rozhoduje Prenajímateľ v súlade so štandardom Nehnutelností. Prenajímateľ vyvinie úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, aby zaistil, že Služby budú poskytované s riadnou starostlivosťou, včas a v najvyššej možnej kvalite za najpriateľnejšie ceny, ktoré možno na trhu s príslušnými dodávateľmi Služieb dohodnúť.
- 4.3** Zálohové platby na Poplatky za služby budú platené vždy vopred a sú splatné vždy v 1. deň kalendárneho mesiaca za ktorý sú platené. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na zálohovú platbu na Poplatok za služby za príslušný kalendárny mesiac najneskôr 14 dní pred jej splatnosťou. Za deň úhrady zálohovej platby na Poplatky za služby sa považuje deň pripísania čiastky na účet Prenajímateľa číslo SK880200000003686987957 vedený vo VÚB, a.s. Bratislava, príp. na iný účet, ktorý Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi. Pre vylúčenie pochybností, každá faktúra vystavená Prenajímateľom podľa a/alebo v súvislosti s touto Zmluvou musí spĺňať náležitosti daňového dokladu podľa príslušných právnych predpisov.
- 4.4** Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za Služby oproti zálohovým platbám na Poplatok za služby zaplateným Nájomcom vždy najneskôr do konca mesiaca júna kalendárneho roku nasledujúceho po kalendárnom roku, za ktorý sa Poplatky za služby platia,

prícom k vyúčtovacej faktúre súčasne priloží aj prehľad takto vyúčtovaných nákladov za Služby za daný kalendárny rok. Pre vyporiadanie vyúčtovania sa budú považovať nedoplatky/preplatky v celkovej výške viac ako 1 EUR. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi prípadný nedoplatok, zistený na základe vyúčtovania, do 14 dní od doručenia príslušnej faktúry Nájomcovi. Nedoplatok sa považuje za zaplatený v okamihu, kedy je celá čiastka nedoplatku pripísaná na príslušný účet Prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi prípadný preplatok, zistený na základe vyúčtovania, do 14 dní od vykonania ročného vyúčtovania v zmysle tohto odseku Zmluvy. Počas Doby nájmu sa budú mesačné zálohové platby na Poplatky za služby zakladať na skutočnej spotrebe Služieb v predchádzajúcom kalendárnom roku. Prenajímateľ je v uvedenom období oprávnený zvýšiť alebo znížiť zálohové platby na Poplatky za služby v závislosti na vyúčtovaní spotreby za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi novú výšku zálohovej platby na Poplatok za služby v primeranej lehote po vyúčtovaní spotreby za predchádzajúci kalendárny rok.

- 4.5** K Poplatkom za služby bude účtovaná príslušná DPH v aktuálnej zákonom stanovenej výške. Pre daňové účely sa platby za služby podľa tejto Zmluvy poskytované ako čiastkové plnenia považujú za samostatné zdaniteľné plnenia. Čiastkovým plnením sa rozumie zdaniteľné plnenie uskutočňované každý kalendárny mesiac. Dátumom zdaniteľného plnenia bude dátum vystavenia príslušných faktúr s výnimkou prvého kalendárneho mesiaca Doby nájmu, kedy je dátumom zdaniteľného plnenia Deň odovzdania.
- 4.6** V pracovný deň na ktorom sa dohodnú Zmluvné strany, je Nájomca oprávnený nahliadnúť do podkladov Prenajímateľa za účelom overenia Poplatkov za Služby (tzv. „Politika sprístupnenia údajov“, v anglickom jazyku: „*Open Book Policy*“) za príslušné časové obdobie. Takéto overenie sa uskutoční najviac jedenkrát ročne počas bežnej pracovnej doby Prenajímateľa na mieste v Bratislave, ktoré určí Prenajímateľ.
- 4.7** Nájomca nie je oprávnený požadovať zníženie Nájomného a/alebo Poplatku za služby alebo uplatňovať voči Prenajímateľovi akýkoľvek iný nárok ani v prípade obmedzenia prevádzky v Budove, prístupu do Budovy a/alebo Predmetu nájmu a podobných obmedzení z dôvodov mimo kontroly Prenajímateľa, pokiaľ také obmedzenia nebudú mať podstatný negatívny dopad na možnosť užívania Predmetu nájmu Nájomcom. Avšak v prípade, ak dôjde k nemožnosti užívať Priestory Nájomcom, a ktoré trvá po dobu viac ako 24 hodín, nie je Nájomca povinný po uplynutí 24 hodín od vzniku prekážky znemožňujúcej užívať Priestory Nájomcom platiť Prenajímateľovi Nájomné, a to až do doby, pokiaľ nebude obmedzenie brániace v užívaní Priestorov v plnom rozsahu odstránené. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odstránenie prekážky znemožňujúcej užívať Priestory bez zbytočného odkladu tak, ako to bude vzhľadom na povahu prekážky objektívne možné.

#### Vlastné prevádzkové náklady Nájomcu

- 4.8** Nájomca je ďalej povinný platiť v plnom rozsahu všetky náklady spojené s dodávkami Služieb a médií priamo do Predmetu nájmu, a to buď (i) podľa skutočnej spotreby v prípade, že pôjde o samostatne merateľné náklady (elektrina – priama spotreba) alebo (ii) pomerne (teplo, voda, elektrina pre chladenie a svietenie a pod.), pričom podiel Nájomcu na týchto nákladoch bude vypočítaný ako pomer Výmery Priestorov k prenajatej podlahovej ploche kancelárskych priestorov príslušnej časti Budovy, pre ktorú sú Služby a/alebo médiá uvedené v tomto odseku poskytované – ide predovšetkým o elektrinu, elektrinu na chladenie, vetranie, resp. na kúrenie, vodu a teplo (pokiaľ je to pre konkrétny priestor aplikovateľné). Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi náklady uvedené v tomto odseku vyššie mesačne na základe faktúry Prenajímateľa uvádzajúcej príslušné médiá po jednotlivých položkách (t.j. osobitne elektrinu, vodu a pod.) vystavenej po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca so splatnosťou 14 dní od jej doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ je povinný preúčtovať náklady spojené s dodávkami Služieb a médií priamo do Priestorov za príslušné na trhu obvyklé a konečné ceny aplikovateľné pri porovnateľných nehnuteľnostiach, ktoré Prenajímateľovi účtujú príslušní dodávatelia a Prenajímateľ nie je v tejto súvislosti oprávnený účtovať Nájomcovi akékoľvek Prenajímateľom

stanovené príplatky k uvedeným konečným cenám od dodávateľov. Zmluvné strany sa dohodli, že ak to bude technicky a ekonomicky možné a prijateľné pre Prenajímateľa konajúceho podľa odôvodneného uváženia, dodávku médií do Predmetu nájmu v zmysle tohto ustanovenia je Nájomca oprávnený zabezpečiť si samostatne a za týmto účelom uzatvoriť samostatné zmluvy s dodávateľmi týchto médií, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť mu pri tom potrebnú súčinnosť. V tomto prípade bude Nájomca povinný uhrádzať platby za poskytovanie predmetných médií priamo dodávateľom.

## **5. Poistenie, postúpenie, podnájom**

- 5.1** Nájomca je povinný uzatvoriť s renomovaným poisťovateľom pôsobiacim na území Slovenskej republiky a po celú Dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú jeho činnosťou v Predmete nájmu a/alebo v súvislosti s jeho užívaním (poistenie zodpovednosti za škodu), ako aj poistenie všetkého svojho majetku umiestneného v Predmete nájmu (poistenie majetku), a to na poistné plnenie pre každú jednotlivú poistnú udalosť vo výške najmenej 200 000 EUR pre poistenie majetku a 1 200 000 EUR pre poistenie zodpovednosti za škodu so spoluúčasťou maximálne vo výške 5%. Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi príslušné poistné certifikáty kedykoľvek do 5 dní na základe žiadosti Prenajímateľa, pokiaľ takéto poistné certifikáty neodovzdal Prenajímateľovi pred dňom podpisu tejto Zmluvy, pričom platí, že Nájomca je v každom prípade povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné poistné certifikáty pred Dňom odovzdania. V prípade, ak Nájomca nepredloží príslušné poistné certifikáty do Dňa odovzdania, bude tak povinný urobiť najneskôr do 2 mesiacov odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa (postačí emailom).
- 5.2** V prípade, že Nájomca neuzatvorí alebo nebude udržiavať v platnosti a účinnosti poistenie podľa ods. 5.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený uzatvoriť takého poistenie sám na náklady Nájomcu, ak Nájomca neuzatvoril poistenie ani na základe výzvy Prenajímateľa v dodatočnej lehote na nápravu, ktorá nebude kratšia ako 10 dní.
- 5.3** Prenajímateľ je povinný uzatvoriť s renomovaným poisťovateľom a po celú Dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať štandardné riziká požadované od Prenajímateľa pri obdobných kancelárskych budovách.
- 5.4** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť žiadne svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu, Prenajímateľ sa zaväzuje neodoprieť udelenie súhlasu bez dôvodu. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu a/alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, Prenajímateľ sa zaväzuje neodoprieť udelenie súhlasu bez dôvodu. Na výzvu Prenajímateľa je Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi kópiu príslušnej (i) zmluvy o postúpení práv a povinností alebo (ii) zmluvy o podnájme, a to najneskôr do 5 pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa, aby tak urobil.
- 5.5** Nájomca týmto vyslovuje svoj súhlas s tým, že Prenajímateľ je oprávnený previesť všetky svoje práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy na akúkoľvek tretiu osobu podľa svojho výberu. Nájomca do 5 pracovných dní po doručení príslušnej výzvy Prenajímateľa udelí a podpíše všetky súhlasy alebo Zmluvy o prevode práv a povinností, ktoré budú nutné pre realizáciu takého prevodu.
- 5.6** Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení platných predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), sa nepoužije.

## **6. Ďalšie povinnosti Zmluvných strán**

- 6.1** Okrem ostatných záväzkov Nájomcu uvedených v tejto Zmluve, sa týmto Nájomca zaväzuje, že:

výlučne na svoje náklady vykoná Drobné opravy s výnimkou tých, ktoré sú ešte kryté zárukou príslušného dodávateľa a Bežnú údržbu (ako sú tieto pojmy definované

nižšie) vrátane opráv a údržby všetkých stavebných zmien a úprav vykonaných v Predmete nájmu Nájomcom (bez akéhokoľvek obmedzenia) to všetko s výnimkou opráv, ktoré má zabezpečovať Prenajímateľ. Prenajímateľ bude zabezpečovať iné než Drobné opravy, Drobné opravy kryté zárukou príslušného dodávateľa ako aj opravy konštrukcie Budovy tvoriace Predmet nájmu, v nich rozvodných sietí, ak tieto siete neboli nainštalované alebo zriadené Nájomcom, alebo ďalších technológií a technických prvkov, ktoré súvisia s infraštruktúrou Budovy, vrátane plynových spotrebičov a elektroinštalácie nainštalovaných Prenajímateľom ako je uvedené nižšie. Nájomca je taktiež povinný na svoje vlastné náklady vykonávať revízie a kontroly všetkých svojich elektrických spotrebičov, ručného náradia, a pohyblivých/predlžovacích vodičov príp. iné ďalšie skúšky a revízie požadované právnymi, či inými všeobecne záväznými predpismi v súlade s §13a vyhlášky č. - 398/2013 Z.z. a na základe STN 33 1610:2002, resp. STN 33 1600. Naopak, Prenajímateľ je povinný vykonávať na svoje vlastné náklady v Predmete nájmu v súlade s právnymi predpismi a STN revízie všetkých elektrických a plynových spotrebičov a elektroinštalácie nainštalovaných Prenajímateľom a všetky ďalšie skúšky a revízie požadované právnymi, či inými všeobecne záväznými predpismi pri uvedených spotrebičoch a zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje okamžite informovať Prenajímateľa alebo ním poverenú osobu o vadách a škodách v Predmete nájmu alebo v ostatných častiach Budovy, vrátane Spoločných priestorov, ktoré spôsobil Nájomca, jeho zamestnanci, zmluvní partneri, návštevníci alebo iné osoby Nájomcu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, alebo jemu poverenej osobe tieto vady a škody odstrániť a je povinný uhradiť Prenajímateľovi náklady spojené s odstránením týchto väd a škôd. Nájomca je taktiež povinný informovať Prenajímateľa, alebo ním poverenú osobu, o vadách, škodách, nehodách alebo požiaroch v Predmete nájmu alebo v ostatných častiach Budovy, vrátane spoločných priestorov, vzniknutých prevádzkou Budovy a je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vady a škody odstrániť. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik akejkoľvek Drobnej vady s tým, že Prenajímateľ do 15 pracovných dní oznámi Nájomcovi, kto bude na odstránenie takej Drobnej vady povinný (na účely tejto vety bude postačujúca emailová komunikácia medzi Zmluvnými stranami); Nájomca bude zodpovedať za škody pre prípad, ak poruší svoju vyššie uvedenú notifikačnú povinnosť;

na účely tejto Zmluvy:

- (i) **„Drobné opravy“** sú opravy Predmetu nájmu (s výnimkou Parkovacích státí) vrátane opráv príslušenstva a zariadení umiestnených v Predmete nájmu a ďalej vrátane vnútorných aj vonkajších strán okien a terás a balkónov (napr. parapet, kľučka na okne a dverách, podlaha na terase, resp. balkóne a pod.), kde výška jednotlivej práce (činnosti) alebo bezprostredne súvisiacich prác (činností) neprekročí sumu 200 EUR bez DPH (t.j. 240 EUR vrátane DPH); a
- (ii) **„Bežná údržba“** je údržba (práce/činnosti v/na) Predmetu(e) nájmu (s výnimkou Parkovacích státí) vrátane údržby príslušenstva a zariadení umiestnených v Predmete nájmu a ďalej vrátane vnútorných aj vonkajších strán okien a terás a balkónov, potrebná na ich udržiavanie v stave spôsobilom na ich riadne užívanie, vrátane odstraňovania následkov opotrebovania, ich riadneho čistenia a/alebo upratovania;

**6.1.2** bude udržiavať poriadok v Spoločných priestoroch Budovy a ďalej zdržovať sa všetkého, čo by mohlo obťažovať ostatných nájomcov alebo užívateľov Budovy, a to najmä vibráciami alebo zápachom a neumožniť iným, aby bolo v Predmete nájmu vykonané čokoľvek, čo by mohlo spôsobiť takéto obťažovanie; Nájomca je povinný dodržiavať zásady riadneho užívania Budovy vydané Prenajímateľom (vrátane, bez



obmedzenia Domového poriadku a iných organizačných a prevádzkových pravidiel), vrátane prípadných budúcich dodatkov;

- 6.1.3** bude užívať Predmet nájmu v súlade s účelom tejto Zmluvy uvedeným v ods. 1.6 vyššie;
- 6.1.4** zabezpečí, aby povinnosti uvedené v ods. 6.1.2 a 6.1.3 vyššie dodržiavali tiež všetci jeho zamestnanci, zákazníci, zmluvní partneri, podnájomcovia a iné osoby, ktoré vstúpia do Predmetu nájmu (ďalej len „**Osoby nájomcu**“);
- 6.1.5** umožní Prenajímateľovi a iným osobám oprávneným Prenajímateľom, na základe predchádzajúcej dohody (pričom súhlas Nájomcu môže byť odmietnutý iba z vážnych dôvodov) počas Doby nájmu: (i) vstup do Predmetu nájmu a jeho prehliadku, (ii) vykonať kontrolu akým spôsobom je Predmet nájmu užívaný a v akom je stave, (iii) vykonanie všetkých nevyhnutných opráv, zmien, prístavieb a údržby v Predmete nájmu podľa vlastného uváženia Prenajímateľa; Prenajímateľ je však povinný rešpektovať pracovný čas Nájomcu;
- 6.1.6** bude dodržiavať všetky právne predpisy a zákony, ktoré sa vzťahujú na užívanie Predmetu nájmu, vrátane povinnosti na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, a požiarnej ochrany, a zabezpečí v Predmete nájmu plnenie úloh požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov;
- 6.1.7** bude dodržiavať prevádzkové predpisy, ktoré tvoria Prílohu č. 4 – „Domový poriadok“ tejto Zmluvy (ďalej len „**Prevádzkové predpisy**“) ako aj akékoľvek ďalšie predpisy prijaté Prenajímateľom vzťahujúce sa k prevádzke Nehnutelností, ktoré môže Prenajímateľ podľa vlastného uváženia priebežne meniť. Akékoľvek zmeny Prevádzkových predpisov, príp. iných predpisov prijatých Prenajímateľom vzťahujúcich sa k prevádzke Nehnutelností, Prenajímateľ zašle písomne Nájomcovi (prípadne v elektronickej podobe) a po ich doručení je Nájomca povinný ich dodržiavať. Bez ohľadu na vyššie uvedené, nie je Prenajímateľ oprávnený meniť Prevádzkové predpisy tak, aby nimi zasiahol do riadneho užívania Priestorov Nájomcom v rozpore s touto Zmluvou, alebo zavádzal finančné povinnosti nad rámec tejto Zmluvy, pokiaľ tak nebudú výslovne ustanovovať príslušné právne predpisy a/alebo rozhodnutia príslušných orgánov a inštitúcií. Ustanovenie Prevádzkových predpisov, ktoré je v rozpore s predchádzajúcou vetou je pre Nájomcu neúčinné, ustanovenia Prevádzkových predpisov, ktoré sú alebo budú v rozpore s touto Zmluvou sú pre Nájomcu neúčinné;
- 6.1.8** oznámi Prenajímateľovi do 24 hodín, každú poistnú udalosť, ktorú nahlásil v poisťovni, a ktorá sa vzťahuje k Predmetu nájmu alebo akúkoľvek inú poistnú udalosť spojenú s Predmetom nájmu, o ktorej sa dozvie;
- 6.1.9** bez toho, aby bol dotknutý akýkoľvek iný záväzok Nájomcu, do jedného mesiaca po doručení upozornenia Prenajímateľa o vadnom stave Predmetu nájmu, za ktorý Nájomca zodpovedá (alebo okamžite v prípade núdzovej situácie), odstráni na svoje vlastné náklady príslušný vadný stav s tým, že ak Nájomca neodstráni vadný stav, bude mať Prenajímateľ, alebo jeho zástupcovia právo kedykoľvek po skončení lehoty jedného mesiaca (alebo okamžite v prípade núdzovej situácie) vstúpiť do Predmetu nájmu a vykonať takéto opravy a práce. Náklady týchto prác (vrátane honorára znalcov) je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi okamžite na jeho výzvu;
- 6.1.10** bude informovať Prenajímateľa o akýchkoľvek významných škodách na Predmete nájmu a akýchkoľvek významných vadách na stave Predmetu nájmu do 24 hodín od momentu, kedy sa dozvie o takýchto škodách alebo vadách.

- 6.2** V prípade poškodenia Budovy požiarom, nehodou alebo iným spôsobom (ďalej len „**Nehoda**“), ktorý však nespôsobí, že Predmet nájmu bude úplne alebo čiastočne nepoužiteľný v súlade s Prípustným užívaním stanovenom v ods. 1.6 vyššie, je Prenajímateľ povinný zabezpečiť odstránenie takéhoto poškodenia.
- 6.3** Ak bude v dôsledku Nehody Predmetu nájmu úplne alebo čiastočne nepoužiteľný v súlade s účelom nájmu stanovenom v ods. 1.6 vyššie, potom bez ohľadu na akékoľvek ustanovenie zákona, táto Zmluva automaticky neskončí, pričom Prenajímateľ môže podľa svojej voľby buď:
- 6.3.1** ukončiť túto Zmluvu písomným odstúpením s okamžitým účinkom doručeným Nájomcovi, kde práva a povinnosti Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy zaniknú a Nájomné bude upravené k dátumu Nehody; alebo
  - 6.3.2** zabezpečiť odstránenie takýchto škôd, pričom Nájomné bude pomerne znížené vzhľadom k pomernej časti Predmetu nájmu, ktoré sa stanú nepoužiteľnými v súlade s Prípustným užívaním stanovenom v ods. 1.6 vyššie po dobu od výskytu Nehody do ukončenia takých opráv. V tomto prípade pokiaľ bude odstránenie škôd trvať viac ako 180 dní, je Nájomca oprávnený odstúpiť od Zmluvy s okamžitým účinkom odo dňa doručenia písomného odstúpenia Prenajímateľovi.
- 6.4** Ak sa Prenajímateľ rozhodne pre opravu Predmetu nájmu, potom takáto obnova bude vykonaná v kvalite dokončovacích prác pôvodne zaistených Prenajímateľom vo vzťahu k Predmetu nájmu (resp. kvalite Prác Prenajímateľa, a to za podmienky ich vykonania ohľadom Priestorov), s ohľadom na následné opotrebovanie. Prenajímateľ neponesie zodpovednosť za prerušenie Nájomcovej činnosti alebo za škodu, výmenu či opravu v súvislosti s akýmkoľvek majetkom (vrátane tovaru, inventáru, obchodných úprav, podlahových krytín, nábytku a ostatného majetku) Nájomcu, a Nájomcu zaväzuje k riadnemu vykonaniu opráv a výmen v rámci takýchto škôd.
- 6.5** Okrem ostatných záväzkov Prenajímateľa uvedených v tejto Zmluve, sa Prenajímateľ týmto zaväzuje, že:
- 6.5.1** zabezpečí pokojné a nerušené užívanie Predmetu nájmu Nájomcom s tým, že Prenajímateľ je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné, aj iné práce, v akýchkoľvek častiach Budovy, vrátane jej kompletnej rekonštrukcie, a v prípade takých prác sa záväzok Prenajímateľa podľa tohto odseku obmedzuje na poskytnutie príslušného oznámenia Nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu a prijatie všetkých primeraných opatrení na minimalizáciu nepriaznivého vplyvu na užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, ktorý môže byť týmito prácami spôsobený. V prípade, že takéto úpravy Prenajímateľa obmedzia alebo znemožnia užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na Prípustné užívanie, má Nájomca právo na primeranú zľavu alebo odpustenie Nájomného a Poplatku za služby (to neplatí, ak takéto úpravy a/alebo práce majú pôvod v dôvodoch pripočítateľných Nájomcovi);
  - 6.5.2** poskytne Nájomcovi a Osobám Nájomcu voľný prístup do Predmetu nájmu na báze 24/7 365 dní v roku;
  - 6.5.3** bude riadne zapísaný v registri partnerov verejného sektora po dobu trvania tejto Zmluvy, ak mu taká povinnosť vyplýva zo zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
  - 6.5.4** zabezpečí plnenie povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa príslušných právnych predpisov v Spoločných priestoroch.

## **7. Označenie**

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo na to, aby pri vchode do Budovy bolo v súlade s pokynmi Prenajímateľa a vo vhodnej forme, ktorá nebude nijako poškodzovať

Prenajímateľa ani ďalších užívateľov priestorov v Budove, a ktorá bude vopred písomne odsúhlasená Prenajímateľom, bezplatne umiestnené označenie názvu Nájomcu a logo Nájomcu s tým, že náklady spojené so zhotovením označenia uhradí Nájomca. Vyššie uvedené sa primerane použije aj na zariadenie Nájomcu sledujúce dochádzku umiestnené v Priestoroch, resp. v Budove.

## **8. Odovzdanie Predmetu nájmu pri ukončení nájmu**

Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu a vrátiť ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal v Deň vypratania, s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu, a tiež s odstránením označenia podľa článku 7, ak Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi, že súhlasí, aby niektoré zariadenie a vybavenie Nájomcu alebo jeho časť, ponechal v Predmete nájmu. Ďalej je povinný odstrániť z Predmetu nájmu všetky svoje hnutelné veci a vybavenie. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcom späť Prenajímateľovi a jeho prevzatí Prenajímateľom bude spísaný protokol.

## **9. Oznámenia**

**9.1** Ak nebudú oznámené druhej Zmluvnej strane písomne iné údaje, sú Zmluvné strany povinné zasielať všetky výzvy, oznámenia a iné písomnosti v súvislosti s touto Zmluvou na adresu príslušnej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

**9.2** Všetky výzvy, oznámenia a iné písomnosti podľa tejto Zmluvy musia byť doručené stranám tejto Zmluvy osobne, doporučeným listom, kuriérom alebo emailom. Ak je oznámenie zaslané emailom, musí byť okamžite potvrdené doporučenou poštou v prípade, ak ide o oznámenia majúce za následok vznik, zmenu a/alebo zánik práv a povinností Zmluvných strán, výzvy na plnenie povinností príslušnej Zmluvnej strany (vrátane výziev na nápravu) alebo ukončenie tejto Zmluvy. Za dátum prijatia emailu sa považuje dátum, kedy bola táto správa odoslaná. Za doručenie sa považuje aj doporučená zásielka, ktorú si príjemca nevyzdvihol na príslušnej pošte alebo iného držiteľa poštovej licencie ani do posledného dňa úložnej lehoty pošty alebo držiteľa poštovej licencie podľa príslušného predpisu, a to týmto dňom.

**9.3** Pokiaľ nebude oznámené príslušnou Zmluvnou stranou inak (postačí emailom), kontaktnými osobami na zasielanie oznámení podľa tohto čl. 9 budú:

Za Prenajímateľa:

v kópii:

Za Nájomcu:

## **10. Počet vyhotovení Zmluvy**

Táto Zmluva je uzatvorená v 4 vyhotoveniach, pričom Prenajímateľ aj Nájomca prevezmú 2 vyhotovenia.

## **11. Salvatorská klauzula**

Ak je, alebo ak sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy v akomkoľvek smere neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť zostávajúcích ustanovení tejto Zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradia novým, ktoré bude tomuto ustanoveniu svojím významom čo najbližšie.

## **12. Vzdanie sa práv**

- 12.1** Neuplatňovanie alebo meškanie ktorejkoľvek zo Zmluvných strán s uplatňovaním svojho práva, podľa tejto Zmluvy, neznamená vzdanie sa takéhoto práva, s tým, že príslušná Zmluvná strana zostáva oprávnená takéto právo uplatniť v budúcnosti.
- 12.2** Akékoľvek vzdanie sa postihu za porušenie tejto Zmluvy sa nepovažuje za vzdanie sa postihu za akékoľvek jej ďalšie následné porušenie.

## **13. Náklady**

Zmluvné strany znášajú akékoľvek svoje náklady a výdavky v súvislosti s prerokovaním, vyhotovením a uskutočnením tejto Zmluvy, vrátane honorárov a výdavkov svojich právnych poradcov a to každá samostatne.

## **14. Právne nástupníctvo**

Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva bude záväzná aj pre právneho nástupcu každej zo Zmluvných strán v prípade, že dôjde k jej zániku.

## **15. Rozhodné právo a súd**

Zmluvné vzťahy založené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákonom o nájme a ostatných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike (napr. Obchodného zákonníka), a rozhodovanie sporov medzi Zmluvnými stranami bude riešené príslušným slovenským súdom.

## **16. Záverečné ustanovenia**

- 16.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky, ktoré zabezpečí Nájomca bezodkladne po podpise tejto Zmluvy.
- 16.2** Túto Zmluvu je možné meniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
- 16.3** Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto Zmluvy a že zodpovedá ich pravej, vážnej a slobodnej vôli. Na dôkaz toho pripájajú svoje podpisy.

### **Prílohy:**

Príloha č. 1 – Pôdorys Priestorov, Parkovacích státí a Spoločných priestorov

Príloha č. 2 – Preberací protokol

Príloha č. 3A – Služby

Príloha č. 3B – Prehľad nákladov na Služby

Príloha č. 4 – Prevádzkové predpisy – „Domový poriadok“

Príloha č. 5 – Rozsah Prác Prenajímateľa

Príloha č. 6 - Priestorové usporiadanie Priestorov

V Prahe, dňa \_\_\_\_\_

**za Park One Bratislava, s. r. o.**

---

Tomáš Jandík, CFA, MRICS  
Konateľ

---

JUDr. Darina Lišuchová  
Konateľ

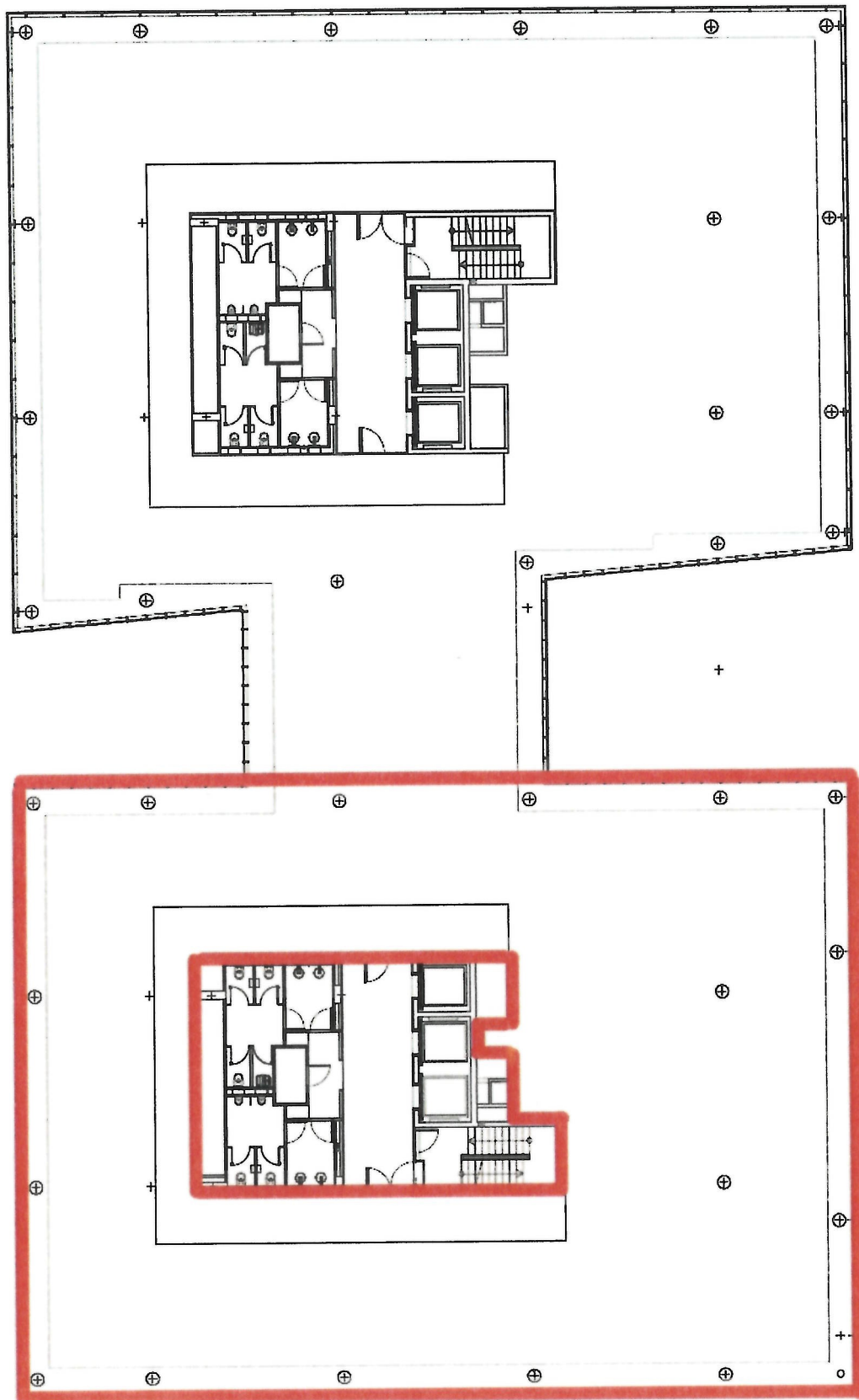
V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

**za Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**

---

Mgr. Ján Lazar  
štátny tajomník  
Ministerstva vnútra SR  
na základe plnej moci

Příloha č.1



**Nájomné priestory, 6NP (5<sup>th</sup> floor)**  
 Office .....664,15m<sup>2</sup>  
 Spoločné priestory .....76,03m<sup>2</sup>  
 Celková prenajímateľná plocha ...740,18m<sup>2</sup>

Příloha č.2





## HAND-OVER PROTOCOL/PREBERACÍ PROTOKOL

ITEMS IN THE UNIT/Vybavenie nájomnej jednotky				
Tenant hereby confirms the hand-over of the Unit/Nájomca potvrdzuje že preberá:				
	No. of items/ Počet	Yes/Ano	No/Nie	Comments/Poznamky:
Toilets/Toalety				
Water Meter No./Číslo merač vody: .....				
Meter Reading/Stav: .....				
Electrical Meter No./Merač Elektrina: .....				
Meter Reading/Stav: .....				
Gas Meter No./Plyn: .....				
Meter Reading/Stav: .....				
Unit Key/Kľúče od nájomnej jednotky:				
Post Box/Schránka				
Post Box No./Číslo schránky:				
Post Box Key/Kľúče od schránky				
Other/Iné:				
Comments/Komentáre:				

APPROVALS/ Súhlasy	
Name/Meno	Signature/Podpis
Tenant's Representative/Oprávená osoby Nájomcu:	
1. ....	
2. ....	
Landlord's Representative/Oprávené osoby prenajímateľa	
1. ....	
2. ....	

## **Príloha č. 3a**

### **Služby**

„Služby“ znamenajú akékoľvek služby poskytované Prenajímateľom v súvislosti s touto Zmluvou, týkajúce sa nehnuteľnosti a spoločných priestorov, ako zabezpečenie štandardnej prevádzky a starostlivosti o budovu, technické zariadenia, náklady na riadenie a správu objektu, dane z nehnuteľností, poistenie majetku a pod., vrátane nasledovného:

- a) Opravy a údržba konštrukčných a technických častí budovy, predovšetkým však fasády objektu a jej konštrukčných častí ako dverí, brán, okien, príp. výkladov, strechy, spoločných priestorov, bezpečnostných, prístupových a kamerových systémov, systému merania a regulácie, trafostanice, zariadení požiarnej signalizácie, SHZ, a pod.
- b) Zabezpečenie dodávky médií – elektriny, teplej a studenej vody, tepla, chladu a distribúcie vzduchu do Prenajatých priestorov;
- c) Rozvody elektriny, teplej a studenej vody, vody pre kúrenie, vzduchu, resp. klimatizačných okruhov pre Spoločné priestory;
- d) Náklady na komplexnú správu objektu (Facility management a Property management), odpisy zo zhodnotenia majetku v zmysle príslušných zákonov, ako aj náklady u ktorých Prenajímateľ oprávnené predpokladá, že podstatne znížia prevádzkové náklady Objektu;
- e) Upratovanie Spoločných priestorov vo vnútri Objektu resp. iných priestorov v spoločnom alebo verejnom užívaní v rámci Pozemku a bezprostrednom okolí Budovy, ako napr. pravidelné čistenie a starostlivosť o Spoločné priestory, chodníky a príjazdové komunikácie, zimná údržba (odstraňovanie snehu a poľadovice, posyp podľa aktuálnej potreby), údržba zelene;
- f) Zabezpečovanie a údržba kanalizačného systému splaškovej aj dažďovej kanalizácie, čistenie odlučovačov ropných látok, likvidácia komunálneho odpadu, resp. triedeného odpadu určeného pre druhotné spracovanie, s výnimkou nebezpečných odpadov akéhokoľvek druhu za likvidáciu ktorých je v plnom rozsahu zodpovedný Nájomca v zmysle platnej legislatívy;
- g) Bezpečnostné zabezpečenie budovy – technické inštalácie bezpečnostných a monitorovacích systémov, strážna služba a služby recepcie;
- h) Systém protipožiarnej ochrany objektu – Elektrická požiarne signalizácia a Stabilné hasiace zariadenia, služby technika BOZP a PO;
- i) Ochrana a prevencia proti výskytu škodcov a hmyzu;
- j) Dane z nehnuteľností, vrátane iných daní vzťahujúcich sa k Nehnuteľnosti ako napr. Právo prechodu (tzn. Poplatky splatné mestu Bratislava, alebo akémukoľvek budúcemu vlastníkovi príslušných pozemkov v súvislosti s prístupom vozidiel do Budovy), príp. iné miestne dane a poplatky uložené Prenajímateľovi v zmysle platných právnych predpisov (s výnimkou iných podnikateľských daní a poplatkov ako dane z príjmu Prenajímateľa, nákladov na splácanie úveru, alebo dane z prevodu a pod.);

- k) Poistenie majetku (Budovy) a Poistenie zodpovednosti za vzniknutú škodu, za ktoré je zodpovedný Prenajímateľ v zmysle Zmluvy;
- l) Akékoľvek iné služby/zlepšenia/opravy, ktoré sú potrebné, alebo odporúčané za účelom zlepšenie kvality nehnuteľnosti a služieb vykonávaných v súvislosti s touto Zmluvou.
- m) Akékoľvek iné relevantné služby, ktoré môžu byť vyžadované zo strany väčšiny nájomcov za účelom všeobecného zlepšenia, alebo zvýšenia kvality a úrovne Spoločných priestorov

**Príloha č. 3B**

## Prehľad nákladov na Služby

Rozpočtová položka	€/ sq m / month
Elektrická energia	0,47
Plyn	0
Tepelná energia	0,11
Vodné	0,04
Stočné	0,04
Údržba budov, objektov alebo ich časti	0,83
Upratovanie, čistenie, pranie	0,65
Zmluvné služby inde nezaradené (ostatné služby)	1,02
Likvidácia, uloženie a odvoz odpadu	0,1
Ochrana objektov, techniky, materiálov	0,64

nie je zavedený  
kúrenie vlastných pries

Spolu

3,9

## Příloha č.4

**DOMOVÝ PORIADOK**

**Park ONE**

**Nám. 1. Mája 18  
811 06 Bratislava**

## **Obsah**

1. Všeobecný popis	3
2. Otváracie hodiny a prístup	3
3. Pravidelné služby pre Nájomcov a návštevníkov	4
4. Odovzdávanie/preberanie prenajímaných priestorov	5
5. Nasťahovanie/vystťahovanie Nájomcu	5
6. Označenie a logo, reklama	5
7. Dodávky a pošta	5
8. Likvidácia odpadu	6
9. Údržba	6
10. Ochrana pred požiarmi	6
11. BOZP (Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci)	7
12. Pravidlá užívania	7
13. Mimoriadne situácie	9



## 1. Všeobecný popis

ParkOne je jedinečnou administratívnou budovou s parkom v mestskej časti Staré Mesto. Presklená fasáda objektu priamo spája budovu s parkom, terasou, reštauráciu a kaviarňou. Budova má moderný dizajn interiéru a verejných priestorov, terasy na vrchných poschodiach, na objekte sa nachádza bankomat, samozrejmosťou je viac jazyčná recepcia a 24 hodinová strážna-bezpečnostná služba s kamerovým systémom monitorujúcim všetky verejné priestory a vchody do budovy. V blízkosti sa nachádza centrum Starého Mesta, Obchodná ulica, divadlo Nová Scéna, hotely, konferenčné, zábavné a kultúrne zariadenia.

## 2. Otváracie hodiny a prístup

Budova je otvorená 24 hodín denne, 7 dní v týždni, 365 dní v roku a prístup do areálu a budovy je zabezpečený pomocou prístupových čipových kariet alebo klávesnice komunikátora na vstupe do garáží cez systém vnútornej komunikácie, na Recepciu.

Prístupy k parkovisku a vstupu do budovy a prenajatých priestorov sú kontrolované nasledovne:

### Nájomníci:

Príchod autom na prenajaté parkovacie miesto - príchod a odchod prostredníctvom čítačiek kariet, ktoré sa nachádzajú pri vchode a východe pre vozidlá.

Príchod peši - príchod a odchod cez predný vchod z Nám. 1. Mája resp. zadný vchod z Kollárovhó námestia.

Vstup/výstup do prenajatých priestorov z prostredníctvom čítačiek kariet umiestnených pri oboch vchodoch do jednotlivých blokov.

### Návštevníci:

Príchod autom s využitím parkovacích miest Nájomcu určených pre návštevníkov - príchod a odchod z parkoviska prostredníctvom nahlásenia návštevy na Recepcii, resp. prostredníctvom telekomunikačného zariadenia pred vjazdom do priestoru garáží.

Príchod peši – cez Recepciu a nahlásenie návštevy.

Vstup do prenajatých priestorov prostredníctvom Recepciou vydanéj návštevnej prístupovej karty na základe potvrdenia návštevy nájomníkom.

Odchod z prenajatých priestorov a budovy prostredníctvom vydanéj návštevnej prístupovej karty.

### Prístupy:

Nájomcovia obdržia naprogramované prístupové karty, ktoré im umožňujú prístup k parkovisku a/alebo vstup do budovy, resp. do svojich prenajatých priestorov. Správca budovy zodpovedá za programovanie, distribúciu a vedenie záznamov o prístupových kartách príp. vydaných kľúčoch. Hodnota naprogramovanej prístupovej karty je 10,- EUR bez DPH za jednu kartu. Nájomca je povinný v pravidelných intervaloch aktualizovať databázu aktívnych kariet a informovať správcu o prípadných stratených resp. poškodených/nefunkčných kartách, ktoré je potrebné zablokovať, či deaktivovať.

V objekte je inštalovaný systém Generálneho kľúča v rámci ktorého Nájomca obdrží požadovaný počet unikátnych kľúčov do svojich prenajatých priestorov. Generálny (univerzálny) kľúč je zapečatený a nachádza sa na recepcii objektu pre potreby núdzového zásahu hasičov, príp. inej havarijnej služby. Generálny kľúč je možné použiť výhradne v nevyhnutých/kritických situáciách a o jeho použití bude vyhotovený písomný záznam.

Parkovacie miesta v podzemnej garáži objektu sa pridelujú na základe nájomnej zmluvy. Návštevníci môžu parkovať len na parkovacích miestach, ktoré si prenajíma Nájomca, ktorého idú navštíviť.

### 3. Pravidelné služby pre Nájomcov a návštevníkov

Prenajímateľ vybral nasledujúce strany, ktoré budú Nájomcom a návštevníkom poskytovať pravidelné služby:

**Správa nehnuteľností:** Správa nehnuteľností bude zodpovedať za odbornú prevádzku nehnuteľnosti, predovšetkým v súvislosti s odovzdávaním a preberaním priestorov, v súvislosti so spoluprácou s Nájomcom, správou prenajatých nehnuteľností, prevádzkovými účtami (prenájom, servisné poplatky, prevádzkové náklady), zosúladením servisných poplatkov, koordináciou a technickým dozorom nad údržbou a opravami a v súvislosti s komunikáciou s nájomníkmi a Prenajímateľom.

**Property Manager:** CBRE s.r.o.

**Zodpovedná osoba:** Pani Ing. Dominika Košútová, Property manager  
E: dominika.kosutova@cbre.com  
M: +421 914 256 790

**Kancelária:** Staromestská 3, 811 09 Bratislava, Slovenská republika

**Pracovná doba:** Kancelária: Pondelok - Piatok, 8:00 – 16:30 hod.

**Facility Management:** Správa zariadení zodpovedá za odbornú prevádzku nehnuteľnosti, predovšetkým za opravy a údržbu technických zariadení, bezpečnostné služby, upratovanie a pod..

Požiadavky Nájomcov bude FM spoločnosť preberať prostredníctvom 24 hodinovej horúcej linky/onlilne asistenčnej služby.

Technická správa objektu je v priestoroch nehnuteľnosti prítomná v pracovných dňoch 8h denne v čase 7:00 – 16:00. Mimo pracovnú dobu je pre objekt zabezpečená pohotovostná služba na tel. čísle: 0940 444 111 .

**Facility Manager:** Optimal TFM Partner s.r.o.

**Zodpovedná osoba:** Pán Ing. Peter Kartous  
E: kartous@optimalpartner.sk  
M: +421 940 606 213

**Adresa kancelárie:** Černyševského 26, 85101 Bratislava

**Pracovná doba:** Kancelária: Pondelok - Piatok, 8:00 – 16:30 hod.

**Bezpečnosť:** Nehnuteľnosť je chránená nepretržitou službou SBS.

**Upratovanie interiérov:** Upratovanie v spoločných priestoroch budovy sa vykonáva denne od pondelka do piatka profesionálnou upratovacou spoločnosťou.

**Upratovanie vonkajších priestorov:** Upratovanie plôch nehnuteľnosti sa vykonáva denne od pondelka do piatka. Odstraňovanie snehu a posyp plôch sa vykonávajú operatívne podľa potreby.

**Umývanie okien:** Externé umývanie okien vykonáva špecializovaná spoločnosť podľa slovenských noriem dvakrát za rok.

#### **4. Odovzdávanie/preberanie prenajímaných priestorov**

Správca nehnuteľností je oprávnený odovzdať/prebrať priestory pre Nájomcu. Správca nehnuteľností počas odovzdávania zaznamená informácie o kontaktných osobách, vrátane e-mailovej adresy a telefónnych číslach, (i) zodpovedných za správu prenájmu (osoba zodpovedná za prenájom) (ii) zodpovedných za prevádzkové účty prenájmu (osoba zodpovedná za financie) a (iii) zodpovedných za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci.

Odovzdávanie a preberanie sa zaznamenávajú v podobe protokolu, ktorý podpíše Nájomca spolu s Property managerom. Vedú sa záznamy aj o odovzdaní/prebraní prístupových kariet a kľúčov.

#### **5. Nast'ahovanie/vyst'ahovanie Nájomcu**

Nast'ahovanie/vyst'ahovanie Nájomcov bude vopred nahlásené Property managerovi, ktorý bude koordinovať požiadavky s potrebami ostatných Nájomcov/návštevníkov budovy.

Nábytok alebo vybavenie môže byť premiestňované v pracovnom čase len so súhlasom Property managera. Nábytok alebo vybavenie by sa malo premiestňovať pokiaľ možno cez víkendy alebo sviatky alebo od 19:00 do 7:00 počas pracovných dní. Nájomníci by mali Property managerovi zaslať písomné oznámenie aspoň 48 hodín vopred, aby bolo možné zabezpečiť primeranú bezpečnosť, dozor a vhodnú ochranu výťahov/schodísk a chodieb.

Zásielky a dodávky materiálu príp. ťažkých kancelárskych potrieb sa môžu realizovať len v čase pred 7:00 hod. alebo po 19:00 hod. Nájomník bude môcť použiť výťahy na prepravu ťažkých alebo nadmerných predmetov len vtedy, keď si od správcu nehnuteľností vyžiada súhlas, so zreteľom na bezpečnosť, nepreťažovanie a nepoškodenie výťahov.

#### **6. Označenie a logo, reklama**

Reklamu a logo je možné umiestniť len so súhlasom Prenajímateľa. Reklamu je možné umiestniť len na schválené miesta a v rozsahu odsúhlasenom Prenajímateľom.

Označenie na informačných tabuliach a vnútorné označenia (informačný systém objektu) pre Nájomcu vyhotoví Prenajímateľ alebo jeho dodávateľ. Náklady spojené s touto prácou budú Nájomcovi účtované na osobitnej faktúre. Reklamné logo, označenia, polepy výkladov a pod. si Nájomca nechá vytvoriť vlastným dodávateľom, avšak ich vzhľad, veľkosť a rozsah budú podliehať predchádzajúcemu súhlasu Prenajímateľa. Ak Nájomca bez písomného súhlasu Prenajímateľa napíše, namaľuje, oblepí alebo pripevní akékoľvek označenie, reklamu alebo oznam na akúkoľvek časť priestorov, Prenajímateľ alebo jeho zástupcovia budú môcť takéto označenie, reklamu alebo oznam odstrániť a Nájomca bude povinný uhradiť výdavky spojené s týmto odstránením.

Inštalácia loga na streche podlieha (i) súhlasu Prenajímateľa príp. ak je to potrebné, (ii) súhlasu úradov prostredníctvom stavebného povolenia.

#### **7. Dodávky a pošta**

Pošta:

Poštové či balíkové zásielky sa doručujú nájomníkom priamo do ich priestorov. Poštová doručovateľka/kuriér sa ohlási a zaregistruje na recepcii objektu a následne mu je umožnený prístup do objektu kde doručí poštovú/balíkovú zásielku priamo na recepciu nájomníka.

## 8. Likvidácia odpadu

Vyhradené priestory: Nájomcovia zodpovedajú za triedenie a vynášanie odpadu zo svojich priestorov a jeho zhromažďovanie na miestach na to určených. Kontajnery na komunálny aj separovaný odpad sa nachádzajú v osobitnej miestnosti vyhradenej pre stojisko kontajnerov na 1PP v priestoroch garáží. Nájomca nebude umiestňovať odpad do žiadneho spoločného priestoru počas bežného pracovného času. Nájomca zodpovedá za odvoz a likvidáciu prípadného nebezpečného odpadu, z prenajatých priestorov príp. tukov z gastro-prevádzky, a to zákonným spôsobom. Okrem toho si Nájomca na svoju vlastnú zodpovednosť a na svoje vlastné náklady zabezpečí certifikáciu alebo registráciu pre takýto typ činnosti, ak to vyžadujú príslušné orgány.

Spoločné priestory: PM spoločnosť zodpovedá za likvidáciu odpadu zo spoločných priestorov.

Mokrý odpad nie je prípustné za žiadnych okolností miešať s bežným suchým kancelárskym odpadom alebo ho vhadzovať do výleviek, toaliet alebo umývadiel.

Spoločnosť na likvidáciu odpadu odváža komunálny odpad a papier z priestoru, ktorý je vyhradený na zhromažďovanie odpadu a ktorý sa nachádza v 1.PP v priestore garáží. V prípade väčšieho množstva odpadu (napr. stavebný odpad pochádzajúci zo stavebnej úpravy interiéru) ho Nájomca odstráni na vlastné náklady.

## 9. Údržba

FM spoločnosť zabezpečuje výkon pravidelnej preventívnej aj operatívnej údržby nehnuteľnosti v rozsahu plánov zodpovedajúcich potrebám zariadení a štandardom nehnuteľnosti. Property manager tieto práce organizuje, kontroluje a vedie o nich záznamy, ktoré sú na požiadanie dostupné.

V prípade poruchy a/alebo všeobecnej poruchy zariadení zapríčinennej neodborným zásahom alebo činnosťou užívateľa do zariadenia, Property manager vyšetrí vzniknuté zlyhania a/alebo poruchy a oznámi ich Prenajímateľovi, aby bolo možné rozhodnúť o ich oprave alebo výmene a následnej náhrade škody voči zodpovednej osobe.

## 10. Ochrana pred požiarmi

1. Zo všeobecne platných predpisov vyplýva povinnosť starať sa o riadnu prevádzku a technický stav budovy. Pre zabezpečenie požadovaného technického stavu objektu sa vykonáva: základná údržba budovy, technické prehliadky, revízie a skúšky, bežné opravy, generálne opravy, modernizácie a rekonštrukcie. V záujme riadneho vykonávania týchto prác je Nájomca povinný umožniť prístup k vodovodnej, alebo elektrickej inštalácii, kúreniu, príp. kanalizácií. Rovnako ja Nájomca povinný sprístupniť zariadenia ktoré sú spoločným vlastníctvom a nie sú súčasťou jednotlivých nájomných priestorov.
2. Nájomca plne zodpovedá za BOZP a OPP svojich zamestnancov ako aj všetky osoby ktoré sa v danom čase nachádzajú v priestoroch Nájomcu (návštevy, dodávateľia a pod.)
3. Medzi základné preventívne opatrenia v oblasti predchádzania porúch patrí:
  - a) Vo vnútri nájomného priestoru:

- i) nepreťažovať elektrickú inštaláciu používaním náročnejších spotrebičov, než pripúšťa norma a umožňuje technický stav elektroinštalácie v nájomnom priestore a v objekte;
  - ii) pravidelne, aspoň 1x ročne pretáčať ventily teplej a studenej vody a uzávery prívodu vody, aby neprišlo k ich znehybneniu;
  - iii) príbežne kontrolovať kvapkanie vody z ventilov (batérií).
- b) v spoločných priestoroch budovy:
- i) dodržiavať pravidlá pre používanie výtahu (obzvlášť počet prepravovaných osôb, nepreťažovať výťah);
  - ii) dodržiavať pravidla protipožiarnej ochrany;
  - iii) dodržiavať zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom vo všetkých spoločných priestoroch objektu;
  - iv) udržiavať všetky chodby ktoré slúžia ako únikové cesty voľné; v týchto priestoroch platí absolútny zákaz ukladania akýchkoľvek predmetov;
  - v) udržiavať v objekte poriadok a čistotu;
  - vi) zákaz vstupu
4. Predpísané technické, bezpečnostní i protipožiarne prehliadky, skúšky a revízie sú zabezpečované externou firmou.

### 11. BOZP (Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci)

1. Každý užívateľ jednotky je povinný dodržiavať obvyklé pravidlá bezpečnosti pri práci a protipožiarnej ochrany, hlavne pri manipulácii s elektrickými spotrebičmi.
2. Hlavné uzávery vody, elektrické rozvody (pre výťahy a pre osvetlenie objektu) a rozvodné skine do jednotlivých nájomných priestorov musia byť označené. Manipulácia s týmito zariadeniami je povolená výhradne oprávneným osobám (toto neplatí v prípade havárie, alebo hroziaceho rizika, kedy je každý povinný jednáť tak, aby zabránil hroziacim škodám).
3. Vstup na strechu objektu a do technických miestností je povolený výhradne oprávneným osobám.
4. Všetky chodby na všetkých poschodiach a schodiskách musia byť stále voľne priechodné.
5. V prípade vzniku požiaru je nutné okamžite varovať ostatné osoby v objekte (zvolaním „HORÍ“), pokiaľ je to možné, pomôcť osobám so zníženou pohyblivosťou bezpečne opustiť budovu. V prípade ak je to v silách ktorá požiar spozorovala, je potrebné okamžite začať s hasením požiaru.

V celom areáli platí aktuálne právne predpisy o bezpečnosti práce a požiarnej ochrane, ktoré sú návštevníci/nájomcovia povinní dodržiavať. Nájomca je povinný s týmito predpismi/rizikami oboznámiť svojich pracovníkov, návštevníkov, dodávateľov a servisných pracovníkov.

### 12. Pravidlá užívania

Tento domový poriadok ustanovuje práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcov s cieľom vytvoriť príjemné prostredie v danej nehnuteľnosti, dodržiavajúc požiadavky stanovené zákonom a platnými predpismi.

- 1) V spoločných priestoroch celej budovy je zakázané fajčiť, s výnimkou vyhradených fajčiarskych zón mimo budovy, na to určených.
- 2) Nájomca alebo jeho zamestnanci, poskytovatelia služieb alebo zákazníci nebudú blokovat chodníky, haly, vstupy, priechody, výťahy, chodby a schodiská a využívať uvedené priestory na iný účel, než na vstupovanie, resp. vychádzanie z priestorov. Parkovanie na chodníkoch je prísne zakázané.
- 3) Nájomca je zodpovedný za to, že jeho pracovníci, subdodávatelia, pomocné sily a pod. nebudú robiť akýkoľvek nevhodný hluk, alebo akýmkoľvek iným spôsobom odťažovať iných Nájomcov v budove, alebo ich zákazníkov.
- 4) V priestoroch je zakázané organizovať akýkoľvek aukčný predaj.

- 5) Nájomca nesmie v priestoroch budovy používať benzín, uhlie, olej, kamfén, horiace kvapaliny alebo iné horľavé alebo výbušné materiály.
- 6) Do budovy je zakázaný vstup so zvieratami (najmä psy, mačky apod.)
- 7) Nájomné priestory je zakázané využívať na spanie.
- 8) Všetky opravy škôd vzniknutých na budove, nájomných alebo spoločných priestoroch resp. ich častí, ktoré bude potrebné vykonať z dôvodu nedbanlivosti alebo nesprávneho konania zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, sprostredkovateľov a/alebo zákazníkov vykoná Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 9) Toalety, a ich súčasti (priestory pre umývanie rúk) sa budú používať len na účely, na ktoré sú určené a nebudú sa používať na uskladňovanie materiálov alebo zariadení. Nájomca bude znášať všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú z dôvodu nesprávneho používania zariadení zo strany Nájomcu.
- 10) Nájomca ani jeho pracovníci, subdodávatelia, pomocné sily a pod. nebudú do priestorov alebo do budovy priamo alebo nepriamo vnášať čokoľvek, čo by akýmkoľvek spôsobom zvýšilo riziko požiaru alebo výšku poistenia budovy a nebudú brániť alebo zasahovať do práv iných Nájomcov, či konať spôsobom, ktorý je v rozpore so platnými protipožiarными predpismi alebo nariadeniami v zmysle platenej legislatívy, poistných podmienok v zmysle poistnej zmluvy Prenajímateľa, hygienických noriem, alebo akýmkoľvek štatútom alebo nariadeniam miestnej samosprávy.
- 11) Terasy budovy sa môžu využívať len v súlade s platnými predpismi a nariadeniami miestnej samosprávy. Akékoľvek predmety umiestnené na terasách musia byť zabezpečené proti pádu, vetru a požiaru. Priestory na terasách sa musia udržiavať čisté, drenážne odtoky nesmú byť zanesené. V celom objekte vrátane priestorov na terasách nie je dovolené používať otvorený oheň. Ak sa terasy budú využívať aj na fajčenie, Nájomca zabezpečí vhodné popolníky. Nedopalky cigariet nie je dovolené odhadovať na plochu terasy.
- 12) Na chodbách a verejných priestranstvách budovy je zakázané konzumovať jedlá a nápoje, s výnimkou miest, ktoré konkrétne na tento účel schváli Prenajímateľ. Prevádzkovanie súkromnej kuchyne, závodnej jedálne, laboratória alebo akéhokoľvek iného podobného zariadenia umiestneného v priestoroch Nájomcu (s výnimkou prípadu, kedy je takáto prevádzka konkrétne povolená v Nájomnej zmluve) bude podliehať predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa, so samostatnými dohodami týkajúcimi sa likvidácie vlhkého odpadu pochádzajúceho z takejto prevádzky. Toto sa netýka zariadenia Nájomcu (kuchynka) v rámci bežnej činnosti (napríklad podávanie teplého a studeného občerstvenia) pri ktorom sa nevyžaduje súhlas Prenajímateľa.
- 13) Je zakázané prinášať a ponechávať akékoľvek vozidlá (napr. bicykle, skateboardy, kolieskové korčule a pod.) v spoločných resp. v kancelárskych priestoroch.
- 14) Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámky v priestoroch alebo na prístupových dverách do nájomných priestorov, s výnimkou predchádzajúceho súhlasu Property managera a v spolupráci s ním. V prípade potreby výmeny zámkov na dverách Nájomca zabezpečí, aby všetky zámky v priestoroch a zámky prístupových dverí boli zosúladené so systémom generálneho kľúča budovy.
- 15) Do objektu je zakázané prinášať stroje alebo zariadenia, ktoré môžu spôsobovať hluk alebo výpary, resp. nepríjemnosti alebo nepohodlie pre ostatných Nájomcov.
- 16) Nájomca podnikne všetky potrebné kroky na to, aby nijako nerušil ostatných Nájomcov v objekte (napr. živá, či reprodukováaná hudba, a pod.) v prenajatých priestoroch, počas bežného pracovného času (7:00 - 19:00) s výnimkou víkendov alebo na základe osobitného súhlasu Property managera.
- 17) Nájomca bude je zodpovedný za zabezpečenie ochrany proti škodcom v prenajatých priestoroch. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu proti škodcom v prenajatých priestoroch

do dvoch mesiacov od začiatku nájmu a následne v pravidelných časových intervaloch min. šesťkrát za rok podľa zákona, resp. nariadenia mestskej časti alebo podľa požiadaviek Prenajímateľa. Program ochrany proti škodcom v spoločných priestoroch bude realizovať Prenajímateľ prostredníctvom externej spoločnosti.

- 18) Všetky mimoriadne podujatia (napr. svadby, výročia, firemné stretnutia, atď.) je nutné vopred oznámiť a požiadať o súhlas Property manažera.
- 19) Nájomca zabezpečí, aby všetci jeho zamestnanci, návštevníci a subdodávatelia dodržiavali parkovací poriadok v zmysle platnej nájomnej zmluvy a že nikto nebude mať prístup na parkovisko bez prístupovej karty alebo bez predchádzajúceho vedomia a súhlasu Nájomcu.
- 20) Nájomca a jeho návštevníci budú parkovať svoje vozidlá len na vyhradených parkovacích miestach podľa zmluvy o prenájme. Do areálu majú vstup povolený len vozidlá s nosnosťou do 3,5 tony a s maximálnou výškou 2,4 metra. Je nutné dodržať maximálnu výšku vozidla aby nedošlo k poškodeniu priechodov a podchodov objektu. Všetci vodiči sú povinní dodržiavať pravidlá cestnej premávky, prispôbiť jazdu podmienkam v areáli a dodržiavať maximálnu rýchlosťou 10 km/hod., ako aj dopravné značenie.

Nájomcovia a ich návštevníci nesmú na parkovisku vykonávať žiadne opravy, dopĺňať palivo, umývať autá alebo vykonávať inú servisnú činnosť súvisiacu s vozidlom. Vozidlá, ktoré zjavne a preukázateľne predstavujú riziko pre bezpečnosť cestnej premávky (unikanie paliva alebo oleja, a pod.) alebo ak užívateľ nebude dodržiavať dopravné predpisy a prevádzkové pravidlá, budú z parkoviska vylúčené.

Doručené zásielky sa nesmú ponechať bez dozoru ani na miestach kde by mohli akýmkoľvek spôsobom brániť ostatným Nájomcom v parkovaní alebo v prístupe do budovy. Akékoľvek poškodenie zariadení objektu, zneužívanie parkovania a nedodržiavanie vyššie uvedených zásad bude mať za následok permanentný zákaz parkovania v areáli objektu. V prípade poškodenia majetku bude Prenajímateľ vymáhať náhradu škody alebo požadovať uvedenie poškodenej veci do pôvodného stavu.

Facility manager je povinný v parkovacích priestoroch udržiavať čistotu a poriadok.

- 21) V prípade akýchkoľvek nezrovnalostí medzi Zmluvou o prenájme a týmto Domovým poriadkom majú prednosť ustanovenia v Zmluve o prenájme.

### **13. Mimoriadne situácie**

#### **Anonymné oznámenie (uloženie bomby, trhaviny, použitie nebezpečnej látky a pod.)**

V prípade prijatia oznámenia (telefonicky, mailom, alebo akýmkoľvek iným spôsobom) je potrebné riadiť sa nasledujúcimi pokynmi:

- Pracovník, ktorý prijal takýto telefonát by sa mal snažiť predĺžovať hovor s oznamovateľom útoku a zistiť akékoľvek podrobnejšie informácie o umiestnení bomby, príp. o oznamovateľovi, zatiaľ iný pracovník oznámi udalosť na tiesňovej linke 112 a Správe budovy, resp. SBS.
- Po prijatí takéhoto oznámenia je nutné bezprostredne začať s evakuáciou budovy a vzdialiť sa, čo najďalej od objektu.
- V žiadnom prípade nie je dovolené sa zdržovať v blízkosti možného ohrozenia. Dbajte na pokyny požiarnej hliadky, resp. veliteľa zásahu.

#### **Obdržanie podozrivej zásielky (listová zásielka, balíček)**

Pri obdržaní podozrivej zásielky (napr. neočakávaná zásielka od neznámeho odosielateľa s podozrivým rukopisom či výhražným textom, zapáchajúca zásielka, alebo zásielka z ktorej trčia drôty, príp. sa ozývajú podivné zvuky, alebo zásielka obsahujúca neznámu sypkú hmotu príp. podozrivý predmet) postupujte nasledovne:

- Podozrivú zásielku neotvárajte a netraste s ňou.
- Uložte zásielku do igelitového vrečka alebo iného vhodného obalu.

- Následne opustite miestnosť, umyte si ruky vodou a mydlom a udalosť ohlásite na tiesňovú linku 112. Polícia SR alebo HZZ SR zásielku od vás prevezme a odvezie ju k ďalšiemu prešetreniu obsahu.

### **Vzniknutá porucha na objekte alebo technologickom zariadení**

Poruchu/havária ktorá ohrozuje zdravie osôb, spôsobuje, alebo potenciálne môže spôsobiť škody na majetku, resp. poškodenie technologických zariadení musí byť bezprostredne ohlásená pracovníkovi Správy objektu a Property managerovi.

#### Jedná sa predovšetkým o:

- poškodenie elektrických zariadení/vedenia, elektroinštalácie
- poškodenie vodovodného potrubia objektu, príp. upchatie kanalizácie
- poškodenie zariadení/rozvodov chladu
- poškodenie objektu v dôsledku živelnnej pohromy (výchrice, povodne, a pod.)
- požiar

Pri zistení havarijnej situácie je potrebné neodkladne informovať Správcu objektu, ktorý vyhodnotí a vykoná ďalšie bezprostredné opatrenia, tak aby nedochádzalo k stratám na majetku a k ohrozeniu života a zdravia osôb.

Všetky osoby nájomcu musia byť oboznámené s požiarnymi poplachovými smernicami a poznať miesto zhromažďovania osôb pre prípad evakuácie.

#### Dôležité telefónne čísla:

Technická správa objektu:	+421 940 444 011
Nonstop linka:	+421 940 444 111
Recepcia/Ohlasovňa požiaru:	+421 2 2529 0539
Strážna služba/Recepcia:	+421 2 5292 0817
Tiesňové volania:	112
Hasičský záchranný zbor:	150
Polícia:	158
Záchranná služba:	155



Příloha č.5

# Štandard kancelárskych priestorov v PARK ONE

## Charakteristika budovy:

V rámci prenájmu priestorov prenajímateľ ponúka hotový priestor tvorený:

## Stropy:

- Kazetový podhľad hladký, lokálne plný SDK strop, prípadne dizajnový otvorený strop s nástrekom technologických prvkov. Počíta sa s jeho využitím, prípadne drobnými úpravami špecifikovanými v rámci štandardu nižšie.

## Svietidlá:

- Kazetové svietidla 600x600mm zapustené v kazetovom strope + downlight svietidlá v komunikačných koridoroch. Počíta sa s ich využitím, prípadne drobnými úpravami špecifikovanými v rámci štandardu nižšie.

## Steny:

- SDK priečky deliace dispozíciu v prevedení od zdvojenej podlahy po betónový strop

## Sklenené priečky:

- V prevedení 1- sklo, prípadne 2- sklo s rôznymi typmi dverí, s možnosťou ich využitia v ich aktuálnom prevedení a pozícii bez možnosti presúvania.

## Dvere:

- Plne laminátové dvere niektoré čiastočne s presklením v prevedení otváracé alebo posuvné, osadené v rámci existujúcej dispozície. Počíta sa s ich využitím v súčasných pozíciách. Bez možnosti ich využitia v prípade posunu do nových pozícií.

## Dvojita podlaha:

- Rozoberateľná drevotriesková podlaha zdvojená - Prosystem 38SA0, 38mm

## **Slaboprúd, silnoprúd**

- Existujúce rozvody slaboprúdu - kabeláž vrátane koncových prvkov a floorboxov. Počíta sa s ich využitím v aktuálnej výbave a v aktuálnych pozíciách.
- Ovládanie kúrenia a chladenia pomocou ovládačov MaR po miestnostiach alebo sekciách v rámci aktuálnej dispozície.
- Floorboxy vybavené silovými a dátovými zásuvkami s ukončením v serverovniach podľa aktuálnej dispozície.
- ráta sa s využitím pozícií a vybavenia stávajúcich serverovní, bez ich prepojenia medzi poschodiami, a s využitím stávajúcej štruktúrovanej kabeláže, resp. s jej oživením a presunom v zmysle space plan-u,

Úprava a posúvanie existujúcich zabudovaných prvkov sa bude počítať ako nadštandard.

## **Prístupový systém**

- existujúci prístupový systém na čipové karty dodávaný budovou, len pri vstupných dverách do priestorov z výtahového lobby

## **HVAC**

- Kúrenie, chladenie zabezpečené pomocou existujúcich kanálových nad stropných jednotiek s výstkami v kazetovom podhlade.

# FIT-OUT práce a zmeny dispozície

## Búracie práce:

- Demontáž kobercov: celý priestor, vrátane odvozu a likvidácie odpadu
- Demontáž stropov 30 % plochy nájomného priestoru, , vrátane odvozu a likvidácie odpadu

## Stavebné práce:

### SDK priečky:

- Sadrokartónová priečka od zdvojenej podlahy po betónový strop, hrúbky 100 mm, 2x opláštená doskami RBI 12,5 mm z každej strany, výplň minerálna vlna hrúbky 40 mm, CW 50, Rw 51 dB – plocha nových priečok: 55 m<sup>2</sup> na 100m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy,
- zahŕňa súvisiace práce, ako sú – úpravy spojov, silikónovanie, manipulácia s materiálom, napojenie na sklo, ochrana hrán priečok a likvidácia odpadu.

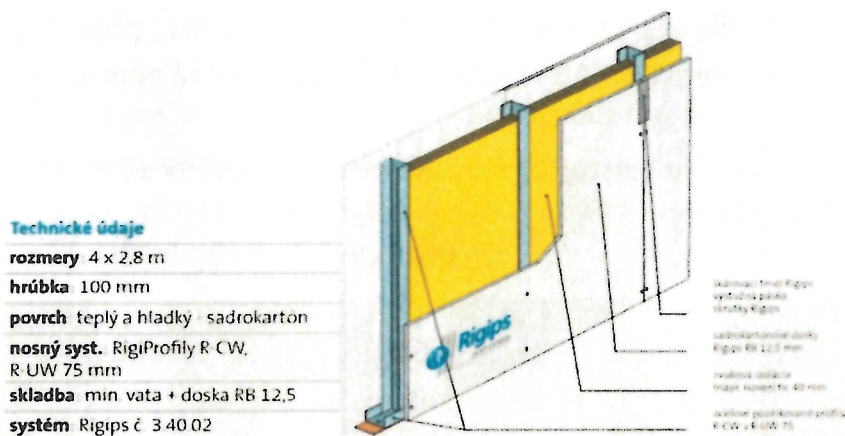


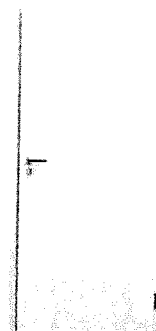
Schéma SDK priečky

### Sklenené priečky a dvere:

- Dodávka a montáž bezrámovej sklenenej priečky, jednosklo, bez dverí, s nadsvetlíkom 0,8x0,6 m nad priestorom pre dvere: 1 m<sup>2</sup> sklenenej priečky na 50 m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy.
- Dodávka a montáž sklenených dverí v hliníkovom ráme do sklenenej priečky - jednosklo (jednoducho presklené dvere 800/2100) + stoper: 1 kus sklenených dverí na 250 m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy,
- Polep sklenených priečok matovaným plným pásom v rozsahu od výšky 0,8m do 2m
- Úprava a posúvanie existujúcich zabudovaných prvkov sa bude počítať ako nadštandard.

### Dvere v plných priečkach:

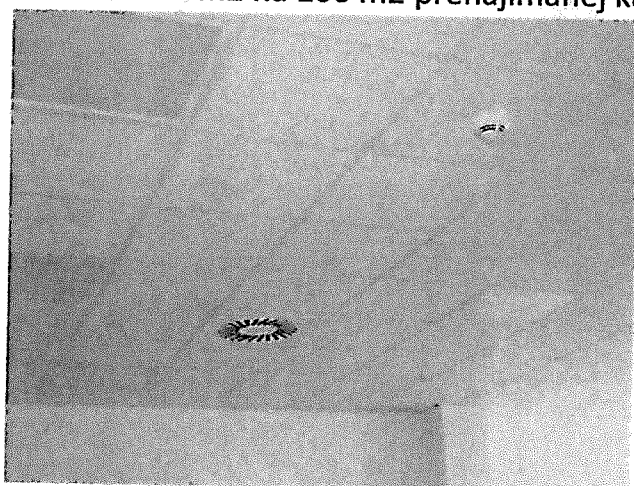
- 1 dvere/50m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy (Dvere vnútorné jednokrídlové, plné, biele, výška 2100 mm, šírka 600-800 mm, CPL 0,2mm, v obložkovej zárubni + kovanie - 2x kľučka, povrch nerez brúsený, 1x rozeta PZ, FAB vložka s 3 kľúčmi, zvuková nepriezvučnosť 22 dB).
- Úprava a posúvanie existujúcich zabudovaných prvkov sa bude počítať ako nové položky.



Dvere štandard

### Podhľad:

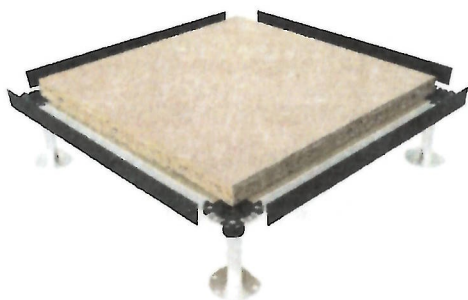
- Nový kazetový podhľad minerálny 600/600 mm, nezapustené kazety Armstrong Sahara – 30 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy.



Kazetový podhľad 600x600mm

### Zdvojená podlaha:

- Existujúca – dodávka novej zdvojenej podlahy s výmerou max. 2% z prenajímanej kancelárskej plochy
- otvory na FLOORBOXy – len presun existujúcich floorbox-ov v zmysle space plan-u
- V štandarde nie je vybudovanie akustickej izolácie pod podlahou



PROSYSTEM

*Zdvojená podlaha*

### Podlahové krytiny:

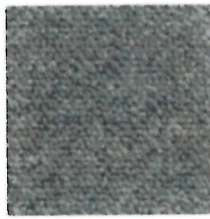
- Kobercové štvorce DESSO ESSENCE – nový koberec na celú plochu nájomného priestoru vrátane kobercových soklov
- V kancelárskych priestoroch bude použitá alebo použité nasledujúce farba/-y koberca, v závislosti od ich dostupnosti:



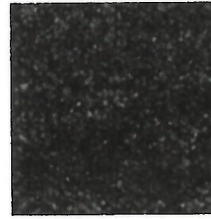
AA90 8803



AA90 9504



AA90 9507



AA90 9981

- v prípade kuchynky možnosť použitia PVC Marmoleum forbo alebo Tarkett Linoleum

### **Silnoprúd, slaboprúd:**

- Úprava okruhov osvetlenia podľa dispozície – 1 okruh na 25m<sup>2</sup>
- Ovládanie MaR ovládanie kúrenia a chladenia – V štandarde 1 okruh na 85m<sup>2</sup>
- Floorboxy - presun v rámci možnosti dĺžky kabeláži bez nadpájania kabeláže.
- Využitie pozícií a vybavenia stávajúcich serverovní, bez ich prepojenia medzi poschodiami, a s využitím stávajúcej štruktúrovanej kabeláže, resp. s jej oživením a presunom v zmysle space plan-u,
- Akékoľvek zmeny či úpravy štruktúrovanej kabeláže nie sú dodávkou štandardu.
- príprava pre osadenie alebo aj dodanie koncových prvkov ako sú např. Data projektory, videokoferenčné systémy, kamery CCTV, pohybové senzory, dochádzkový systém, rezervačný systém a iné a príprava na nich, nie sú súčasťou štandardu budovy. Pred začatím prác dodá nájomca špecifikáciu a rozmiestnenie týchto technológií vrátane káblových trás. Počas realizácie prác skординuje s dodávateľom prípadné súvisiace práce svojich dodávateľov. Prípadné zdržania z toho vyplývajúce idu na farchu nájomcu.

### **HVAC:**

- V štandarde je možnosť presunu fancoilov a koncových prvkov do 10% z celkového počtu fancoilov, koncových výustiek a potrubných rozvodov.

### **Ostatné:**

- penetrácia, s následnou výmalbou všetkých stien na bielo v 2 vrstvách,
- ráta sa s využitím pozícií a vybavenia stávajúcich kuchyniek, resp. len s ich prípadnou opravou a doplnením elektrických spotrebičov – 1 x umývačka riadu Bosch zabudovaná 597x555x820 mm, 1 x chladnička s výparníkom Bosch 1850x550x749 a 1 x mikrovlnka Bosch na 650 m<sup>2</sup> prenajímanej kancelárskej plochy,

### **Všeobecné ustanovenia:**

- Nadštandard refinancovaný prenajímateľom, môže byť len taký, ktorý je pevne spojený so stavbou. V žiadnom prípade sa nemôže jednať o mobiliár

- Uvedené výrobky a stavebné konštrukcie sú špecifikované ako referenčné s ohľadom na ich technickú špecifikáciu.
- Pred začatím stavby dodá nájomca zoznam dodávok zo strany nájomníka, ktoré budú realizované jeho dodávateľom. Dodá s tým súvisiaci harmonogram, umiestnení prípadných technológií vrátane dokumentácie napr. výkresu káblových alebo iných tras, požiadavky zariadení. Nájomník má za povinnosť koordinovať svoje dodávky s dodávateľom fit-outu. Prípadná diskoordinácia alebo zdržanie z toho vyplývajúce idú na ťarchu nájomníkovi.



Příloha č.6

PROJEKT

PARK ONE & NP

BRATISLAVA

PARK ONE, s.r.o.

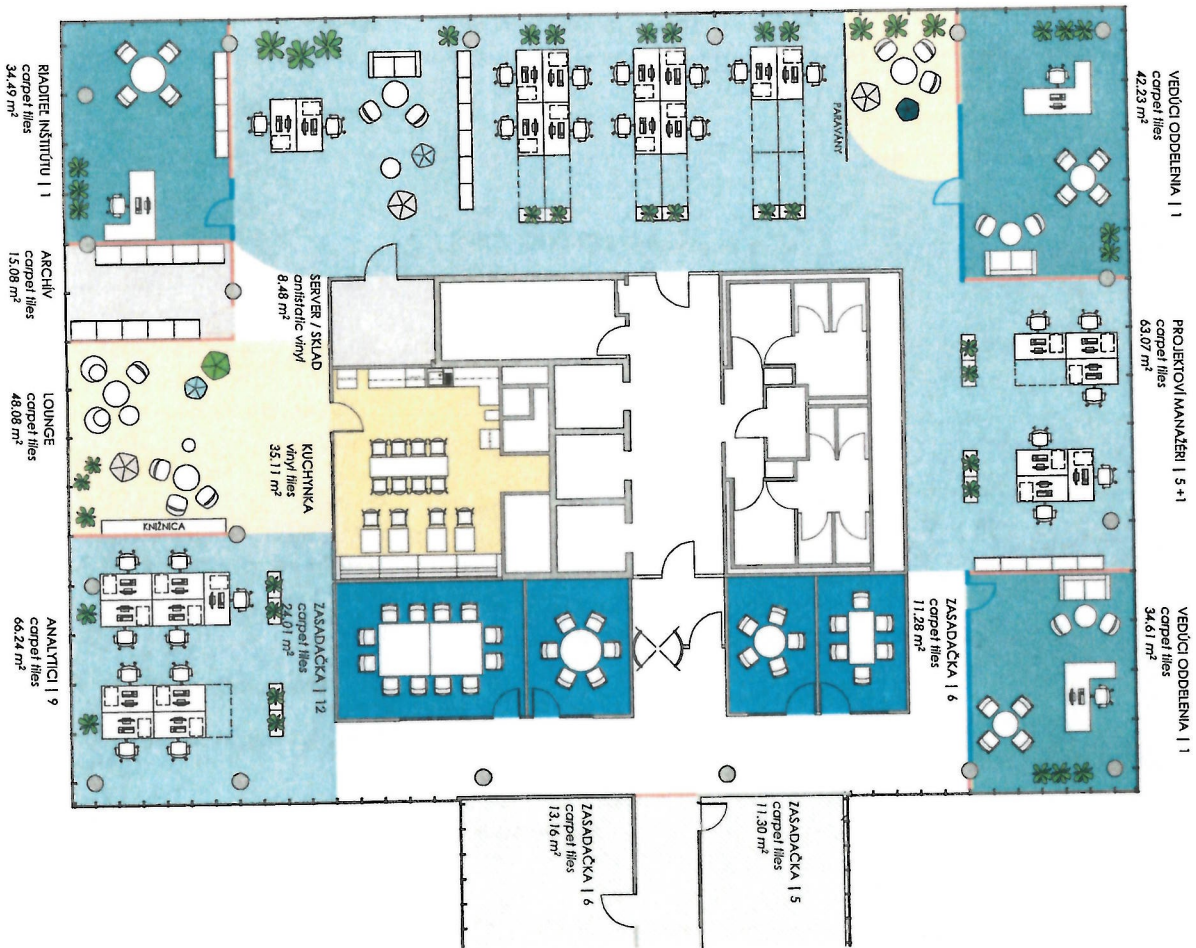
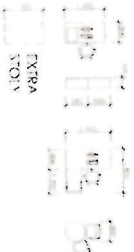
VÝMERY

KANCELIARIE  
OPEN SPACE  
ZNAČKOVANIE  
EXTERIÉR

KONŠTRUKCIE

EXISTUJÚCE KONŠTRUKCIE  
NOVÉ SÚKROBNÉ  
NOVÉ PŘESTAVENÉ

NÁBYTKO



AMERICA 1:150  
FORMÁT A3  
DÁTUM 26.10.2020  
VÝKRES Č. 20201020.01