

# ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(„Zmluva“)

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („**Zákon o nájme nebytových priestorov**“) medzi:

- 1 **BBC Five ABC, a.s.**, so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 35 945 583, IČ DPH: SK2022034927  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
čísla účtov:  
nájomné:  
IBAN:  
prevádzkové náklady:  
IBAN:  
depozit:  
IBAN:  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 3636/B  
zastúpená: Mgr. Martin Šmigura, predseda predstavenstva a Ing. Miroslav Hilčík, člen predstavenstva

(„**Prenajímateľ**“)

a

- 2 **Výskumná agentúra**, so sídlom Sliačska 1212/1, 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 31 819 494, IČ DPH: SK2022295539,  
rozpočtová organizácia  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu: SK22 8180 0000 0070 0027 4927  
zapísaná v registri organizácií Štatistického úradu SR  
zastúpená: Mgr. Marek Mrva, generálny riaditeľ

(„**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom „**Strany**“)

## 1 VÝKLAD POJMOV

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

- (a) odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;
- (b) odkazy na Stranu zahŕňajú odkazy na právnych nástupcov alebo oprávnených nadobúdateľov práv a povinností Strany;
- (c) deň znamená kalendárny deň, mesiac znamená kalendárny mesiac, štvrťrok znamená kalendárny štvrťrok a rok znamená kalendárny rok;
- (d) definované pojmy označujúce jednotné číslo zahŕňajú množné číslo a opačne;
- (e) odkazy na body a prílohy sú odkazmi na body a prílohy Zmluvy; a
- (f) odkazy na príslušné právne predpisy (alebo ich jednotlivé ustanovenia) ktoré boli zmenené alebo nahradené inými predpismi/ustanoveniami sú odkazmi na príslušné právne predpisy (alebo ich jednotlivé ustanovenia) ktoré zmenili alebo nahradili pôvodné príslušné právne predpisy (alebo ich jednotlivé ustanovenia).

1.2 Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

1.3 Nadpisy sú vložené len pre uľahčenie orientácie a nemajú vplyv na výklad Zmluvy.

## 2 PREDMET ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- (a) administratívnej budovy so súpisným číslom 5944, popis budovy: *B-Business Center V*, nachádzajúcej sa na Plynárenskej ulici v Bratislave, postavenej na pozemku registra „C“ s

- parcelným číslom 15359/78 („**BBC5**“); a
- (b) pozemku registra „C“ s parcelným číslom 15359/78, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 4.596 m<sup>2</sup> a pozemku registra „C“ s parcelným číslom 15359/74, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, o výmere 9.040 m<sup>2</sup> (spolu „**Pozemky BBC5**“);

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 3050 vedenom Okresným úradom Bratislava pre katastrálne územie Nivy (BBC5 a Pozemky BBC5 spolu „**Biznis Centrum**“).

**2.2** BBC5 je rozdelená do troch blokov: blok „A“ – nachádzajúci sa na adrese Plynárenská 7/A, Bratislava („**Blok A**“), blok „B“ – nachádzajúci sa na adrese Plynárenská 7/B, Bratislava („**Blok B**“) a blok „C“ – nachádzajúci sa na adrese Plynárenská 7/C, Bratislava („**Blok C**“). Každý z blokov má samostatný vchod a spoločné priestory na prízemí, pozostávajúce zo vstupnej haly a spoločné priestory na každom poschodí, pozostávajúce z výťahov, chodieb pred výťahmi, sociálnych zariadení a priestorov pre upratovačku. Pôdorys rozdelenia štandardného poschodia BBC5 do jednotlivých blokov je pripojený ako Príloha č. 1.

**2.3** Za podmienok dohodnutých v Zmluve Prenajímateľ týmto prenecháva Nájomcovi do nájmu nasledujúce priestory a Nájomca týmto prijíma:

- (a) výhradný nájom nebytových priestorov – kancelárskych priestorov na 3. poschodí Bloku A o celkovej výmere 1.490,00 m<sup>2</sup> („**Kancelárie**“);
- (b) nevýhradný nájom spoločných priestorov na prízemí Bloku A („**Spoločné priestory prízemí**“) a spoločných priestorov na 3. poschodí Bloku A („**Spoločné priestory poschodia**“) a spolu so Spoločnými priestormi prízemí „**Prenajaté spoločné priestory**“), pričom pre účely Zmluvy ideálny pomerný podiel Nájomcu na ich nevýhradnom užívaní zodpovedá výmere 69,60 m<sup>2</sup>;
- (c) výhradný nájom 10 parkovacích miest nachádzajúcich sa na 2. podzemnom podlaží BBC5 („**Parkovacie miesta**“); a
- (d) výhradný nájom nebytových priestorov – skladových priestorov na 2. podzemnom podlaží BBC5 o celkovej výmere 500,00 m<sup>2</sup> („**Sklad**“)

(spolu „**Prenajaté priestory**“). Pôdorys Kancelárií je pripojený ako Príloha č. 2, pôdorys Parkovacích miest ako Príloha č. 3, Pôdorys Skladu ako Príloha č. 4 a pôdorys Prenajatých spoločných priestorov ako Príloha č. 5. Okrem Parkovacích miest sú Prenajaté priestory ohraničené osou deliacich stien medzi Prenajatými priestormi a susediacimi priestormi a osami obvodových stien BBC5; ďalej sú ohraničené vonkajšími hranicami dverí, okien, mreží, závesov, atď., ktoré oddeľujú Prenajaté priestory (okrem Parkovacích miest) od Spoločných priestorov (ako sú definované v bode 3.3). Akýkoľvek rozdiel medzi výmerou jednotlivých častí Prenajatých priestorov uvedenou v tomto bode 2.3 a skutočnou výmerou jednotlivých častí Prenajatých priestorov, pokiaľ nepresahuje 3 % výmery uvedenej v bode 2.3, neoprávňuje Nájomcu ani na úpravu výšky Nájomného alebo Pravidelných platieb (ako sú definované v bode 10.3.2) ani na ukončenie tejto Zmluvy.

**2.4** Nájomca týmto berie na vedomie a súhlasí, že bude užívať Spoločné priestory prízemí spoločne s ostatnými nájomcami Bloku A a zaväzuje sa rešpektovať, že akékoľvek časti Prenajatých priestorov alebo BBC5, ktoré užívajú viacerí nájomcovia (napr. spoločne užívaný vchod), musia mať neutrálny charakter. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca má právo výlučného a nerušeného užívania Kancelárií, Skladu a Parkovacích miest v súlade s podmienkami Zmluvy.

**2.5** Kancelárie dávané do nájmu budú vybavené nábytkom a zariadením uvedeným v Príloha č. 6 („**Zoznam nábytku**“), a budú v súlade s/so:

- (a) priestorovým plánom, ktorý je pripojený ako Príloha č. 6 („**Priestorový plán**“); a
- (b) špecifikáciou úprav, ktorá je pripojená ako Príloha č. 8 („**Špecifikácia úprav**“).

Počas Doby nájmu (ako je definovaná nižšie) je Nájomca oprávnený nábytok v Kanceláriách uvedený v Príloha č. 6 bezodplatne užívať a zároveň povinný zabezpečovať jeho riadnu údržbu a opravy a v prípade jeho poškodenia alebo zničenia nahradiť vzniknutú škodu Prenajímateľovi, okrem bežného opotrebenia.

### 3 ÚČEL NÁJMU

**3.1** Nájomca bude Prenajaté priestory užívať nasledovne:

- (a) Kancelárie za účelom užívania ako kancelárske priestory, v súlade s predmetom činnosti Nájomcu a môžu byť použité ako sídlo Nájomcu ;
- (b) Prenajaté spoločné priestory v súlade s ich stavebno-technickým určením v súvislosti s užívaním ostatných častí Prenajatých priestorov; Prenajaté spoločné priestory musia byť užívané tak, aby výkonom tohto práva zo strany Nájomcu nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či rušeniu práv ostatných nájomcov alebo návštevníkov BBC5;
- (c) Parkovacie miesta na parkovanie osobných áut Nájomcu, zástupcov Nájomcu, zamestnancov Nájomcu alebo osôb vykonávajúcich určité činnosti pre Nájomcu, ako aj pre návštevníkov Nájomcu; a
- (d) Sklad na 2. podzemnom podlaží za účelom užívania ako registratúrne stredisko

(spolu „**Dohodnuté užívanie**“).

- 3.2** Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu Dohodnutého užívania.
- 3.3** V súvislosti s užívaním Prenajatých priestorov je Nájomca oprávnený užívať všetky spoločné priestory Bloku A (iné ako Prenajaté spoločné priestory), predovšetkým chodníky, spoločné schodišťa, spoločné výťahy, požiarné schodišťa a odpočívadlá, spoločné chodby a spoločné toalety („**Spoločné priestory**“). Spoločné priestory musia byť užívané v súlade s ich stavebno-technickým určením v súvislosti s užívaním Prenajatých priestorov a musia byť užívané tak, aby výkonom tohto práva zo strany Nájomcu nedochádzalo k neprimeranému obmedzovaniu či rušeniu práv ostatných nájomcov alebo návštevníkov BBC5.
- 3.4** Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený užívať alebo dať do nájmu tretej osobe akúkoľvek časť Prenajatých spoločných priestorov alebo Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo trvalých stojanov, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych alebo za účelom organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.).

## **4 ODOVZDANIE PRENAJATÝCH PRIESTOROV**

### **4.1 Rekonštrukčné práce**

- 4.1.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu vykonanie drobných úprav a rekonštrukčných prác Kancelárií spočívajúcich najmä vo vymaľovaní, oprave poškodených vecí, doplnení kuchyniek spotrebičmi a pod. v súlade so Špecifikáciou úprav (spolu „**Rekonštrukčné práce**“) do 06.09.2022, ale v každom prípade pred fyzickým odovzdaním Prenajatých priestorov Nájomcovi. Prenajímateľ nie je povinný sprístupniť Nájomcovi akúkoľvek komunikáciu alebo písomnú dokumentáciu ohľadom Rekonštrukčných prác s príslušným stavebným úradom alebo zaslanú/prijatú od príslušného stavebného úradu.
- 4.1.2 Náklady na uskutočnenie Rekonštrukčných prác v rozsahu podľa Špecifikácie úprav („**Náklady Prenajímateľa**“) znáša Prenajímateľ. Náklady na uskutočnenie Rekonštrukčných prác presahujúce Náklady Prenajímateľa znáša Nájomca a Nájomca je povinný ich zaplatiť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní od doručenia faktúry vystavenej Prenajímateľom. Ustanovenia bodu 17.7 sa použijú primerane na Rekonštrukčné práce, ktorých náklady presiahnu výšku Nákladov Prenajímateľa a budú platené Nájomcom.
- 4.1.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, pred a počas vykonávania Rekonštrukčných prác umožniť Nájomcovi v spolupráci so Správcom (ako je definovaný v bode 10.1.1) prístup do Kancelárií za účelom kontroly postupu Rekonštrukčných prác. Takýto prístup nesmie spomaliť alebo brániť výkonu Rekonštrukčných prác. Prenajímateľ ďalej umožní Nájomcovi prístup do Kancelárií, nie neskôr ako dva (2) pracovné dni pred dňom odovzdania Prenajatých priestorov, za účelom inštalácie technického vybavenia (ale nie za účelom sťahovania akéhokoľvek nábytku) za predpokladu, že takéto inštalácie nebudú prekážať Rekonštrukčným prácam. Prenajímateľ je oprávnený samostatne rozhodnúť o tom, či inštalácie technického vybavenia prekážajú Rekonštrukčným prácam.

### **4.2 Požiadavky zmien**

- 4.2.1 Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o odchýlenie sa od (i) Priestorového plánu alebo projektovej

dokumentácie (po jej schválení Stranami) a/alebo (ii) Špecifikácie úprav iba v súlade s postupom pripojeným k Zmluve ako Príloha č. 9 („**Požiadavky zmien**“) najneskôr do 06.09.2022. Akékoľvek odchýlenie sa od (i) Priestorového plánu alebo projektovej dokumentácie (po jej schválení Stranami) a/alebo (ii) Špecifikácie úprav, ktoré môže viesť k vzniku nákladov, ktoré nie sú zahrnuté v Nákladoch Prenajímateľa, musí byť vzájomne dohodnuté medzi Stranami. Nájomca znáša všetky náklady vyplývajúce z jeho Požiadaviek zmien, vrátane nákladov na projekčnú činnosť – prípravu nového priestorového plánu a novej projektovej dokumentácie, resp. náklady na ich zmeny spôsobené Požiadavkou zmien. Nájomca je oprávnený predložiť iba takú Požiadavku zmien, ktorá:

- (a) nevyžaduje zmenu stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného povolenia a prestavbu mechanických, elektrických, vykurovacích, vetracích alebo klimatizačných systémov BBC5, kúrenia alebo ventilácie, a
- (b) nemá nepriaznivý vplyv na prevádzku systémov uvedených v bode 4.2.1(a) a neporuší záručné podmienky poskytnuté pre tieto systémy.

Projektová dokumentácia je súbor vybraných výkresov (realizačná projektová dokumentácia) obsahujúca najmä rozmery jednotlivých miestností, dverí, nábytku (ak je to aplikovateľné), umiestnenie elektrických zásuviek, vypínačov, svietidiel, PO signalizácie, vzduchotechniky, IT pripojení, atď. vypracovaných Prenajímateľovým dodávateľom Rekonštrukčných prác v súlade s Priestorovým plánom a Špecifikáciou úprav („**Projektová dokumentácia**“) a predložených Nájomcovi na odsúhlasenie počas koordinačného stretnutia („**Koordináčné stretnutie**“) alebo doručených Nájomcovi na schválenie mimo Koordináčného stretnutia. V prípade, ak sa bude konať Koordináčné stretnutie/tia, uskutoční/ia sa v termíne (termínoch) stanovenom/ých Prenajímateľom. Projektová dokumentácia sa považuje za odsúhlasenú Stranami a záväznú na základe (i) podpisu Projektovej dokumentácie osobami vykonávajúcimi dohľad nad Rekonštrukčnými prácami v mene Nájomcu a (ii) odovzdania podpísanej Projektovej dokumentácie osobám vykonávajúcimi dohľad nad Rekonštrukčnými prácami v mene Prenajímateľa. V prípade, ak Nájomca neodsúhlasí Projektovú dokumentáciu počas Koordináčného stretnutia alebo do piatich (5) pracovných dní od dňa doručenia Projektovej dokumentácie Nájomcovi (ak sa Koordináčné stretnutie nebude konať), deň odovzdania uvedený v bode 4.3.1 sa automaticky posunie o počet dní od dňa, kedy mala byť Projektová dokumentácia schválená Nájomcom podľa tohto bodu 4.2.1 do skutočného odsúhlasenia Projektovej dokumentácie Nájomcom.

- 4.2.2 Ak je Požiadavka zmien prijatá a je dohodnutá jej cena a upravený dátum odovzdania, Prenajímateľ odovzdá Prenajaté priestory Nájomcovi v takto dohodnutý dátum, avšak Nájomca je povinný platiť kompenzáciu za Nájomné za Prenajaté priestory (ako je definované v bode 7.1) a kompenzáciu za Pravidelné platby (ako sú definované v bode 10.3.2) od dátumu dohodnutého ako najneskorší deň odovzdania Prenajatých priestorov, tak ako je uvedený v bode 4.3.1 Zmluvy do dňa skutočného začiatku Doby nájmu vo výške Nájomného za Prenajaté priestory (vrátane DPH) a Pravidelných platieb (vrátane DPH).
- 4.2.3 V prípade, že je Nájomca v omeškaní s platbou nákladov spojených s jeho Požiadavkou zmien, Prenajímateľ je oprávnený odložiť výkon Požiadavky zmien ako aj odovzdanie Prenajatých priestorov o rovnaký počet dní. Za akékoľvek omeškanie pri odovzdaní Prenajatých priestorov v dôsledku nezaplatenia dohodnutých nákladov Požiadavky zmien Nájomcom, je výlučne zodpovedný Nájomca. Nájomca je povinný zaplatiť kompenzáciu za Nájomné za Prenajaté priestory (ako je definované v bode 7.1) a kompenzáciu za Pravidelné platby (ako sú definované v bode 10.3.2) od dátumu dohodnutého ako najneskorší deň odovzdania Prenajatých priestorov, tak ako je uvedený v bode 4.3.1 Zmluvy do dňa skutočného začiatku Doby nájmu vo výške Nájomného za Prenajaté priestory (vrátane DPH) a Pravidelných platieb (vrátane DPH).

### 4.3 Odovzdanie Prenajatých priestorov

- 4.3.1 Prenajaté priestory s dokončenými Rekonštrukčnými prácami budú odovzdané Nájomcovi najneskôr 06.09.2022 v stave v akom sa budú nachádzať v čase ich odovzdania Nájomcovi s v stave spôsobilom na Dohodnuté užívanie<sup>12</sup>. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť Nájomcovi deň odovzdania, ktorý nebude neskôr ako 06.09.2022; takéto oznámenie bude doručené Nájomcovi najneskôr jeden (1) deň vopred. Ak nebudú Prenajaté priestory pripravené na odovzdanie Nájomcovi z akéhokoľvek dôvodu mimo kontroly Prenajímateľa, termín odovzdania sa automaticky posúva o počet dní takéhoto omeškania a Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi nový deň odovzdania najneskôr jeden (1) deň vopred.

- 4.3.2 Odovzdanie Prenajatých priestorov bude zaznamenané v písomnom protokole. Za predpokladu dokončenia Rekonštrukčných prác sa Nájomca zaväzuje:
- (a) zúčastniť sa odovzdávacieho procesu v BBC5;
  - (b) prevziať Prenajaté priestory v stave, v akom sa tieto budú nachádzať v čase ich odovzdania, ibaže Prenajaté priestory budú mať podstatné vady brániace užívaniu Prenajatých priestorov (alebo ich ktorejkoľvek časti) na Dohodnuté užívanie („**Podstatné vady**“); a
  - (c) podpísať protokol o odovzdaní vyhotovený Prenajímateľom alebo jeho zástupcom, v ktorom bude zaznamenaný aktuálny stav Prenajatých priestorov.
- 4.3.3 Ak Nájomca odmietne prevziať Prenajaté priestory pre Podstatné vady Prenajatých priestorov, takéto Podstatné vady musia byť písomne zaznamenané pri preberacom konaní a Prenajímateľ sa zaväzuje opraviť alebo odstrániť všetky Podstatné vady hneď ako to bude rozumne možné. Nájomca sa zaväzuje prevziať Prenajaté priestory po odstránení Podstatných väd Prenajímateľom, a to v nový deň odovzdania, oznámený Nájomcovi písomne najneskôr jeden (1) deň vopred.
- 4.3.4 Nájomca je oprávnený odmietnuť prevziať Prenajaté priestory len z dôvodu Podstatných väd. Iné ako Podstatné vady sa musia zaznamenať v odovzdávacom protokole. Prenajímateľ sa zaväzuje opraviť alebo odstrániť všetky vady uvedené v odovzdávacom protokole hneď ako to bude rozumne možné, spôsobom a v termíne dohodnutom Stranami konajúc rozumne a zaznamenanom v odovzdávacom protokole.
- 4.3.5 V prípade, ak sa Nájomca odmietne zúčastniť odovzdávacieho procesu, prevziať Prenajaté priestory alebo podpísať odovzdávací protokol v deň odovzdania (alebo v nový deň odovzdania po odstránení Podstatných väd Prenajímateľom), záväzok Prenajímateľa odovzdať Nájomcovi Prenajaté priestory bude splnený tým, že Prenajaté priestory budú k dispozícii pre ich prevzatie Nájomcom v deň odovzdania (alebo v nový deň odovzdania po odstránení Podstatných väd Prenajímateľom), čím sa budú Prenajaté priestory považovať za odovzdané Nájomcovi.
- 4.3.6 Prenajímateľ počas odovzdávacieho konania v BBC5 odovzdá Nájomcovi kľúče (alebo príslušné elektronické zariadenie napr. karty) k Prenajatým priestorom, 150 (stopäťdesiat) kusov vstupných kariet/zariadení umožňujúcich vstup do BBC5 (spolu „**Vstupné karty**“). V prípade straty alebo poškodenia Vstupnej karty poskytne Prenajímateľ Nájomcovi náhradnú Vstupnú kartu po zaplatení zmluvnej pokuty Prenajímateľovi vo výške 50,00 EUR za každú stratenú alebo poškodenú Vstupnú kartu.
- 4.3.7 Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi (alebo Správcovi) a bezpečnostnej službe do troch (3) pracovných dní odo dňa odovzdania Prenajatých priestorov Nájomcovi všetky riadne očíslované náhradné kľúče od dverí alebo magnetické karty, alebo univerzálny kľúč v zapečatenej obálke, pričom je povinný priložiť aj pokyny ako vstupovať do Prenajatých priestorov alebo do ich príslušných častí okamžite bez súčinnosti alebo účasti tretích osôb alebo Nájomcu.

## 5 DOBA NÁJMU

- 5.1 Nájom Prenajatých priestorov je dohodnutý na dobu určitú 60 mesiacov („**Doba nájmu**“), ktorá začne plynúť v deň odovzdania Prenajatých priestorov Nájomcovi („**Deň začatia nájmu**“).
- 5.2 Po uplynutí Doby nájmu podľa bodu 5.1 sa Doba nájmu mení na dobu neurčitú a Zmluvu možno ukončiť s výpovednou lehotou 9 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť nasledujúci mesiac po mesiaci kedy bola výpoveď písomne doručená prenajímateľovi.

## 6 PLATBY SÚVISIACE S NÁJMOM

- 6.1 Nájomca sa na základe Zmluvy zaväzuje odo Dňa začatia nájmu platiť:
- (a) Nájomné (ako je definované v bode 7.1) v súlade s bodom 7, indexované podľa bodu 8;
  - (b) podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch (ako sú definované v bode 10.2.1(a) a 10.2.1(b)) v súlade s bodom 10.3 a 10.5, upravený podľa bodu 10.6; a
  - (c) Vlastné prevádzkové náklady (definované v bode 10.2.1(c)) v súlade s bodom 10.4.
- 6.2 Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné v eurách (EUR) podľa podmienok uvedených v Zmluve a budú zvýšené o daň z pridanej hodnoty („**DPH**“) podľa príslušných právnych predpisov s

výnimkou nájomného za nebytové (kancelárske) priestory a za nebytové (skladové) priestory, pokiaľ oslobodenie nájmu nebytových (kancelárskych) priestorov a/alebo nebytových (skladových) priestorov bude pripúšťať príslušný všeobecne záväzný predpis.

## 7 NÁJOMNÉ

### 7.1 Výška nájomného je:

- (a) 11,70 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac vrátane DPH za Kancelárie o rozlohe 1.490,00 m<sup>2</sup> a za Prenajaté spoločné priestory o rozlohe 69,60 m<sup>2</sup>, t.j. ročné nájomné je 218.967,84 EUR vrátane DPH; a
- (b) 5,55 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac vrátane DPH za Sklad o rozlohe 500,00 m<sup>2</sup>, t.j. ročné nájomné je 33.300,00 EUR vrátane DPH

t.j. celkové ročné nájomné je 252.267,84 EUR vrátane DPH („**Nájomné za Kancelárie a Sklad**“).

### 7.2 Výška nájomného za Parkovacie miesta je 80,00 EUR/Parkovacie miesto/mesiac + DPH za 10 Parkovacích miest, t.j. ročné nájomné je 9.600,00 EUR („**Nájomné za Parkovacie miesta**“ a s Nájomným za Kancelárie a Sklad podľa bodu 7.1 spolu tiež len „**Nájomné**“).

### 7.3 Nájomné sa platí vopred, vždy za obdobie troch mesiacov (štvrtrok), na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, do pätnásteho (15.) dňa v mesiaci, ktorý predchádza štvrtročnému obdobiu vo výške 3/12 celkového ročného Nájomného, za predpokladu, že Prenajímateľ doručí Nájomcovi faktúru podľa nasledujúcej vety. Prenajímateľ je povinný doručiť Nájomcovi faktúru do piateho (5.) dňa mesiaca, ktorý predchádza platenému obdobiu. V prípade, ak nájom začne (alebo skončí) v priebehu štvrtroka, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť Nájomného za štvrtrok. Pomerná časť Nájomného za prvý štvrtrok nájmu sa vypočíta ako násobok denného Nájomného (jedna deväťdesiatina štvrtročného Nájomného) a počtu dní do konca štvrtroka a je splatná desať (10) dní po Dni začatia nájmu. Ak nájom začne v poslednom mesiaci štvrtroka, Nájomca je zároveň povinný zaplatiť Nájomné za nasledujúci štvrtrok do desiatich (10) dní po Dni začatia nájmu.

### 7.4 V dôsledku zľavy z Nájomného, ktorú poskytol Prenajímateľ ako nájomný stimul, bude Nájomca povinný platiť Nájomné za Prenajaté priestory v zníženej výške 48.777,92 EUR vrátane DPH/štvrtrok; t.j. celkové znížené ročné nájomné je 195.111,68 EUR vrátane DPH, pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, táto suma zníženého Nájomného podlieha indexácii podľa bodu 8.

Pre vylúčenie pochybností, povinnosť Nájomcu platiť podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch a Vlastné prevádzkové náklady tým nie je dotknutá.

## 8 ÚPRAVA NÁJOMNÉHO

### 8.1 Prenajímateľ môže každoročne s účinnosťou na obdobie od 1. januára zvýšiť výšku Nájomného podľa nasledujúceho vzorca:

$$N_{(t+1)} = N_t \times [1 + (I_t / 100)]$$

kde:

$N_{(t+1)}$  je výška Nájomného v aktuálnom roku;

$N_t$  je výška Nájomného v predchádzajúcom roku;

$I_t$  predstavuje ročný percentuálny nárast spotrebiteľských cien zverejnený za september roka predchádzajúceho príslušnej úprave Nájomného podľa údajov z EUROSTAT, Štatistického úradu Európskej únie aktuálne uvádzaných na webstránke

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hicp\\_mv12r/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mv12r/default/table?lang=en)

na základe vývoja harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pre Slovenskú republiku (viď (i) "Harmonized Index Consumer Prices (HICP)", (ii) "HICP (2015 = 100) - monthly data (12-months average rate of change)", classification: All items HICP, (iii) "Slovakia", (iv) September = "YEARM09"). Strany sa dohodli, že index ( $I_t$ ) je vo výške 1,5 % za každé posudzované obdobie (rok), v ktorom bol nárast spotrebiteľských cien v skutočnosti menší ako 1,5 %.

**8.2** Nájomné môže byť po prvýkrát zvýšené podľa bodu 8.1 od 01.01.2024. Prvé zvýšené Nájomné ( $N_{(t+1)}$ ) bude východiskovým Nájomným pre zvýšenie Nájomného v nasledujúcom roku (kumulatívny princíp). Každá ďalšia úprava zohľadní všetky predchádzajúce úpravy (indexácie).

**8.3** Ak nebude možné aplikovať úpravu Nájomného podľa bodu 8.1 z dôvodu zániku skutočností, ktoré slúžia ako predpoklad takejto úpravy, Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú upraviť svoje vzájomné vzťahy bez zbytočného odkladu písomnou dohodou tak, aby sa zaniknuté skutočnosti nahradili novými skutočnosťami, ktoré budú čo najlepšie zabezpečovať dosiahnutie účelu pôvodne sledovaného v Zmluve.

## **9 ZĽAVA Z NÁJOMNÉHO**

**9.1** Ak Nájomca nemôže užívať Prenajaté priestory na Dohodnuté užívanie z dôvodu akýchkoľvek väd nespôsobených Nájomcom, alebo osobami, ktorým Nájomca umožnil prístup do Prenajatých priestorov (vrátane z nebanlivosti), Prenajímateľ sa za podmienok uvedených v bode 9.2 zaväzuje:

- (a) neúčtovať Nájomcovi žiadne Nájomné za celú dobu, počas ktorej sú Prenajaté priestory nedostupné, alebo celkom nespôsobilé na Dohodnuté užívanie, pričom Nájomné bude vypočítané pomerne, na základe pomeru počtu dní, počas ktorých boli Prenajaté priestory celkom nespôsobilé v príslušnom mesiaci, k celkovému počtu dní v príslušnom mesiaci; a
- (b) poskytnúť Nájomcovi primeranú zľavu z Nájomného na celé obdobie, počas ktorého boli Prenajaté priestory čiastočne nespôsobilé na Dohodnuté užívanie.

**9.2** Nájomca musí uplatniť právo na zľavu z Nájomného u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nie je uplatnené počas jedného (1) mesiaca nasledujúceho po dni, kedy vznikli okolnosti zakladajúce toto právo.

## **10 PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

### **10.1 Prevádzka a správa Biznis centra**

10.1.1 Správu Biznis centra, vrátane opakovanej dodávky energií a služieb súvisiacich s prevádzkou a správou Biznis centra zabezpečuje Prenajímateľ. Prenajímateľ je oprávnený ustanoviť a kedykoľvek odvolať správcu, aby tento priamo vykonával niektoré alebo všetky práva a povinnosti Prenajímateľa podľa Zmluvy týkajúce sa správy Biznis centra, pričom vymenovanie správcu nebude mať vplyv na povinnosti a zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa Zmluvy („**Správca**“).

10.1.2 Prevádzkové náklady vyplývajúce z prevádzky a správy Biznis centra („**Prevádzkové náklady**“) budú znášať nájomcovia BBC5 popri nájomnom a budú ich uhrádzať Prenajímateľovi (alebo Správcovi, pokiaľ ho Prenajímateľ ustanoví) v súlade s bodmi 10.2 až 10.6.

### **10.2 Prevádzkové náklady**

10.2.1 Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:

- (a) všetky náklady za opakované dodávky energií, služieb a prevádzkové náklady uvedené v bode 1. Príloha č. 10 („**Spoločné prevádzkové náklady 1**“);
- (b) všetky náklady za upratovanie Kancelárií uvedené v bode 2. Príloha č. 10 („**Spoločné prevádzkové náklady 2**“ a so Spoločnými prevádzkovými nákladmi 1 spolu len „**Spoločné prevádzkové náklady**“); a
- (c) všetky náklady vzniknuté alebo namerané v predmete nájmu (alebo jeho ktorejkoľvek časti) samostatnými meračmi, predovšetkým ceny spotrebovanej elektrickej energie, plynu, vody, kúrenia a ostatné energie, médiá, plnenia, tovary a služby („**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch.

10.2.2 Vzhľadom na opakujúci sa charakter dodávok sa Strany dohodli, že príslušné dodávky, zahrnuté v Prevádzkových nákladoch, budú považované za „opakované dodávky“ za účelom správneho uplatnenia DPH v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty („**Zákon o DPH**“) (najmä §§ 19 (3), 25 a 73 (e) Zákona o DPH).

### **10.3 Spoločné prevádzkové náklady**

- 10.3.1 Nájomca je povinný platiť svoj podiel na Spoločných prevádzkových nákladoch. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch sa vypočíta pomerne, na základe pomeru výmery Kancelárií a Prenajatých spoločných priestorov (t.j. 1.559,60 m<sup>2</sup>) prenájatých Nájomcom k celkovej výmere prenájatých priestorov v BBC5 (s výnimkou parkovacích miest, skladových priestorov, terás a priestorov pre logo).
- 10.3.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať pravidelné platby (i) na Spoločné prevádzkové náklady 1 vždy za obdobie troch mesiacov (štvrtrok) vopred vo výške 13,35 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH za Kancelárie a Prenajaté spoločné priestory za štvrtrok, t.j. za celú výmeru 1.559,60 m<sup>2</sup> sumu 20.820,66 EUR/štvrtrok bez DPH („**Pravidelné platby 1**“) a (ii) na Spoločné prevádzkové náklady 2 vždy za obdobie troch mesiacov (štvrtrok) vopred vo výške 1,50 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH za Kancelárie a Prenajaté spoločné priestory za štvrtrok, t.j. za celú výmeru 1.559,60 m<sup>2</sup> sumu 2.339,40 EUR/štvrtrok bez DPH („**Pravidelné platby 2**“) a s Pravidelnými platbami 1 spolu len „**Pravidelné platby**“). Pravidelné platby budú uhradené do pätnásteho (15.) dňa mesiaca predchádzajúceho príslušnému štvrtroku, za ktorý sa Pravidelná platba uhrádza, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) a doručenej Nájomcovi do piateho (5.) dňa mesiaca predchádzajúceho obdobiu, za ktoré sa platba uhrádza. Pokiaľ nájom začne (alebo sa skončí) v priebehu štvrtroka, bude Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) pomernú časť Pravidelnej platby za štvrtrok. Pomerná časť Pravidelnej platby za prvý štvrtrok nájmu sa vypočíta tak, že sa vynásobí denná Pravidelná platba (jedna deväťdesiatina štvrtročnej Pravidelnej platby) počtom dní do konca štvrtroka, pričom táto bude splatná v lehote desiatich (10) dní odo dňa začatia nájmu. Pokiaľ nájom začne plynúť počas posledného mesiaca kalendárneho štvrtroka, bude Nájomca povinný uhradiť aj Pravidelnú platbu za nasledujúce štvrtročné obdobie v lehote desiatich (10) dní odo Dňa začatia nájmu.

#### 10.4 Vlastné prevádzkové náklady

- 10.4.1 Podiel Nájomcu na Vlastných prevádzkových nákladoch je 100 %.
- 10.4.2 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať pravidelné platby za Vlastné prevádzkové náklady vždy za jeden (1) mesiac pozadu na základe výsledkov nameraných meračmi nainštalovanými Prenajímateľom za účelom merania skutočnej spotreby výlučne v Prenajatých priestoroch (alebo ich ktorejkoľvek časti). Pravidelná mesačná platba za Vlastné prevádzkové náklady bude uhrádzaná do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia Nájomcovi faktúry vystavenej Prenajímateľom (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) s výnimkou podľa nasledujúcej vety. Pravidelná mesačná platba za spotrebu elektriny, ak ju bude dodávať HEC Services II (ako je definovaná v bode 14.1.2(a)) alebo iný dodávateľ elektriny (iná osoba ako Prenajímateľ), bude uhrádzaná na základe faktúry vystavenej Nájomcovi zo strany HEC Services II alebo iného dodávateľa elektriny a v lehote uvedenej v Zmluve o združenej dodávke elektriny (ako je definovaná v bode 14.1.3(b)).

#### 10.5 Ročné vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov

- 10.5.1 Prenajímateľ (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) vypracuje a doručí Nájomcovi vyúčtovanie Spoločných prevádzkových nákladov obsahujúce jednotlivé platby a prevádzkové náklady skutočne zaplatené zo strany Prenajímateľa jednotlivým dodávateľom Prenajímateľa za predchádzajúci kalendárny rok („**Ročné vyúčtovanie**“) spravidla do 31. mája každého roka. Moment doručenia Ročného vyúčtovania Nájomcovi sa považuje za skutočnosť rozhodnú pre vykonanie opravy základu dane a dane v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o DPH.
- 10.5.2 Prenajímateľ a Nájomca sa zaväzujú uhradiť druhej Strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Strane podľa Ročného vyúčtovania (rozdiel medzi skutočnými nákladmi a nákladmi uhradenými v rámci Pravidelných platieb vrátane príslúchajúcej DPH) do tridsiatich (30) dní od doručenia Ročného vyúčtovania a príslušnej opravnej faktúry (dobropisu alebo ťarchopisu) Nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť a Nájomcovi doručiť opravnú faktúru v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o DPH do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo Nájomcovi doručené Ročné vyúčtovanie.
- 10.5.3 Na žiadosť Nájomcu doručенú Prenajímateľovi do tridsiatich (30) dní od doručenia Ročného vyúčtovania je Prenajímateľ povinný umožniť Nájomcovi jedenkrát za rok prezrieť faktúry od jednotlivých dodávateľov a ostatné náklady a účtovnú dokumentáciu týkajúcu sa energií, služieb a prevádzkových



nákladov do štrnástich (14) dní od doručenia žiadosti. Previerka sa uskutoční v kancelárii Prenajímateľa (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) alebo na inom vhodnom mieste určenom Prenajímateľom.

## 10.6 Úprava Pravidelných platieb za Spoločné prevádzkové náklady

10.6.1 Prenajímateľ (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) je oprávnený jednostranne jedenkrát za rok upraviť výšku Pravidelných platieb berúc do úvahy ceny energií, služieb a prevádzkových nákladov (vrátane sadzieb DPH) v predchádzajúcom období (podľa Ročného vyúčtovania) ako aj skutočné alebo predpokladané zmeny cien (a sadzieb DPH) v nastávajúcom období alebo nové dane, poplatky alebo náklady, prípadne zmeny ich platobných podmienok. Na žiadosť Nájomcu je Prenajímateľ (alebo Správca, pokiaľ bude ustanovený) povinný predložiť k nahliadnutiu Nájomcovi doklady preukazujúce zvýšenie platieb dodávateľom služieb alebo energií.

10.6.2 Ročná úprava výšky Pravidelných platieb nadobudne účinnosť voči Nájomcovi ku dňu nasledujúcemu po dni zverejnenia upravenej výšky Nájomcovi v Centrálnom registri zmlúv. Takéto oznámenie môže byť doručené Nájomcovi kedykoľvek spravidla do 31. mája a oznámená úprava výšky Pravidelných platieb sa použije od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, v ktorom bolo oznámenie doručené Nájomcovi. Nájomca je povinný zabezpečiť zverejnenie takéhoto oznámenia bezodkladne po jeho doručení.

## 11 VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

11.1 Ak sa Nájomné stane predmetom, alebo ak bude Prenajímateľ povinný vyfakturovať Nájomcovi akúkoľvek ďalšiu daň alebo poplatok na základe príslušných právnych predpisov v dôsledku zmeny príslušných právnych predpisov alebo prijatia nových právnych predpisov, Nájomca je povinný takúto daň alebo poplatok zaplatiť.

11.2 Ak sa niektorá Strana dostane do omeškania s akoukoľvek platbou vyplývajúcou zo Zmluvy, Strana v omeškani je povinná zaplatiť druhej Strane (alebo Správcovi) úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, pokiaľ nie je v Zmluve uvedená osobitná výška úroku z omeškania za príslušné omeškanie („**Úrok z omeškania**“). Právo na zmluvnú pokutu alebo náhradu škody ostáva zachované.

11.3 Prenajímateľ má právo na náhradu škody vo výške presahujúcej akúkoľvek zmluvnú pokutu vyplývajúcu zo Zmluvy.

11.4 Pokiaľ nie je v Zmluve uvedená osobitná doba splatnosti pre konkrétne platby, každá platba podľa alebo v súvislosti so Zmluvou je splatná do pätnástich (15) dní po doručení príslušnej faktúry vystavenej Prenajímateľom Nájomcovi. Ak je Prenajímateľ v omeškani s doručením faktúry, Nájomca môže odložiť fakturovanú (požadovanú) platbu primerane, o rovnaký počet dní, bez ohľadu na dátum splatnosti uvedený na faktúre.

11.5 Nájomca je povinný uhrádzať všetky platby podľa Zmluvy na bankový účet uvedený na príslušnej faktúre Prenajímateľa (alebo Správca).

11.6 Pre účely Zmluvy sa platba považuje za uhradenú v deň jej pripísania na bankový účet oprávneného príjemcu.

11.7 Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe alebo v súvislosti so Zmluvou. Nájomca nie je oprávnený zdržiavať Nájomné alebo jeho časť alebo akékoľvek iné platby splatné podľa Zmluvy na zabezpečenie akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi zo Zmluvy.

## 12 ZÁBEZPEKA

12.1 [úmyselne vynechané]

## 13 POISTENIE

- 13.1** Prenajímateľ sa zaväzuje uzavrieť a počas Doby nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu (zmluvy) na poistenie BBC5 najmä proti požiaru a živelným pohromám. Náklady takéhoto poistenia sú zahrnuté do Spoločných prevádzkových nákladov.
- 13.2** Nájomca berie na vedomie, že povinnosti Prenajímateľa vo vzťahu k poisteniu sa nevzťahujú na majetok Nájomcu (vrátane zabudovaného majetku) v Prenajatých priestoroch ani zodpovednosť za akúkoľvek škodu spôsobenú Nájomcom tretej osobe.
- 13.3** Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uzavrieť a počas Doby nájmu udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu (zmluvy) pokrývajúce:
- (a) akékoľvek škody na majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Prenajatých priestoroch; a
  - (b) všeobecné poistenie zodpovednosti za škodu na zdraví, smrť a škody na majetku tretích osôb do výšky 75.000,00 EUR pre jednu poisťnú udalosť.
- 13.4** Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi potvrdenie poisťovne o existencii poisťných zmlúv podľa bodu 13.3 písm. a) najneskôr (i) do Dňa začatia nájmu, (ii) do 31. januára každého roka, a (iii) kedykoľvek na výzvu Prenajímateľa, podľa bodu 13.3 písm. b) najneskôr (i) do 31. januára každého roka, a (ii) kedykoľvek na výzvu Prenajímateľa.

## **14 ENERGIE A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PRENAJATÝCH PRIESTOROV A PREVÁDZKOU BBC5**

### **14.1 Energie a služby zabezpečované Prenajímateľom**

14.1.1 Poskytovanie energií a služieb súvisiacich s užívaním Prenajatých priestorov a prevádzkou a správou Biznis centra bude zabezpečované Prenajímateľom (alebo Správcom pokiaľ bude ustanovený), pričom Prenajímateľ je povinný zabezpečiť aby Nájomca mohol počas Doby nájmu využívať nasledovné médiá a služby:

- (a) elektrická energia (220V), teplá a studená voda a odvádzanie odpadových vôd, plyn, kúrenie a klimatizácia v Kanceláriách;
- (b) centrálné požiarne hlásiče;
- (c) centrálny automatický samohasiaci systém
- (d) centrálny telefónny rozvodný systém a rozvody umožňujúce pripojenie na internet;
- (e) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov;
- (f) centrálny odvoz odpadu;
- (g) upratovanie a údržba Spoločných priestorov a Prenajatých spoločných priestorov;
- (h) upratovanie Kancelárií;
- (i) bezpečnostné a recepčné služby; a
- (j) prevádzkovanie výťahov

(spolu „**Energie a služby**“).

14.1.2 Prenajímateľ:

- (a) poveril spoločnosť HEC Services II, s.r.o., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 50 252 348, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 109959/B („**HEC Services II**“) prevádzkou miestnej distribučnej sústavy v Biznis Centre podľa zákona č. 250/2012 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach a zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike;
- (b) zabezpečil dodávku a distribúciu elektriny do Biznis Centra prostredníctvom HEC Services II, v rámci prevádzky miestnej distribučnej sústavy podľa bodu 14.1.2(a); a
- (c) poveril HEC Services II priamou dodávkou elektriny jednotlivým nájomcom v BBC5 na základe zmlúv uzatvorených medzi HEC Services II a jednotlivými nájomcami podľa bodu 14.1.3;

čím Prenajímateľ zabezpečil pre Nájomcu možnosť zabezpečiť dodávku elektriny do Prenajatých priestorov a splnil svoju povinnosť podľa bodu 14.1.1 vo vzťahu k elektrine.

14.1.3 Nájomca:

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

pričom Nájomca berie na vedomie, že v Prenajatých priestoroch nebude môcť využívať elektrinu bez uzavretia obidvoch zmlúv, t.j. Zmluvy o pripojení odberného miesta a Zmluvy o združenej dodávke elektriny.

14.1.4 Pre účely tejto Zmluvy, porušenie peňažných povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o združenej dodávke elektriny, pokiaľ je uzatvorená s HEC Services II alebo s iným dodávateľom vybraným Prenajímateľom podľa bodu 14.1.5(b), sa považuje za porušenie peňažných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.

14.1.5 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek rozhodnúť o odňatí ktorýchkoľvek alebo všetkých oprávnení udelených HEC Services II podľa bodu 14.1.2 a:

- (a) dodávať elektrinu jednotlivým nájomcom v BBC5 vo vlastnom mene (alebo prostredníctvom Správcu, pokiaľ bude ustanovený); alebo
- (b) poveriť dodávkou elektriny jednotlivým nájomcom v BBC5 inú tretiu osobu spriaznenú s Prenajímateľom.

14.1.6 Nájomca nemá nárok na akékoľvek finančné odškodnenie, s výnimkou zľavy z Nájomného podľa bodu 9 v dôsledku prerušenia dodávok (výpadku) Energii a služieb spôsobených dodávateľmi Energii a služieb, vyššou mocou alebo inou udalosťou mimo kontroly Prenajímateľa. Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky Energii a služieb budú bez prerušenia. Akékoľvek prerušenia dodávok nezakladajú zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi za akékoľvek škody ani neoslobodzujú Nájomcu od plnenia jeho povinností podľa Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak.

14.1.7 V prípade prerušenia dodávky Energii a služieb:

- (a) Strany podniknú všetky kroky a opatrenia za účelom minimalizácie škôd spôsobených takýmto prerušením; a
- (b) Prenajímateľ vyvinie rozumné úsilie aby zabezpečil obnovu dodávky prerušených Energii a služieb podľa možnosti čo najskôr.

14.1.8 V prípade krátkodobého prerušenia dodávky ktorejkoľvek z Energii a služieb po dobu nie dlhšiu ako dvadsaťštyri (24) po sebe nasledujúcich hodín nemá Nájomca právo na tomu zodpovedajúcu zľavu z Nájomného a zaväzuje sa, že si takúto zľavu z Nájomného nebude uplatňovať.

## **14.2 Telekomunikačné služby**

14.2.1 Nájomca je povinný zabezpečiť poskytovanie telekomunikačných služieb (telefónne linky, internet) v Kanceláriách v rozsahu požadovanom Nájomcom v jeho vlastnom mene a na jeho vlastné náklady. Telekomunikačné služby budú poskytované poskytovateľmi telekomunikačných služieb podľa výberu Nájomcu. Poskytovateľ telekomunikačných služieb je povinný poskytovať telekomunikačné služby výhradne prostredníctvom existujúcej telekomunikačnej infraštruktúry nachádzajúcej sa v interiéri/exteriéri BBC5.

## **15 UŽÍVANIE PRENAJATÝCH PRIESTOROV**

### **15.1 Všeobecné**

15.1.1 Nájomca má právo prístupu a právo užívania Prenajatých priestorov 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365, prípadne 366 dní v roku.

15.1.2 Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca užívať Prenajaté priestory na žiaden iný účel ako Dohodnuté užívanie.

15.1.3 Nájomca je počas celej Doby nájmu povinný získať a udržiavať v platnosti všetky povolenia a licencie

vyžadované príslušnými právnymi predpismi vo vzťahu k aktivitám ktoré zamýšľa vykonávať alebo bude vykonávať v Prenajatých priestoroch.

#### 15.1.4 Nájomca:

- (a) je povinný užívať Prenajaté priestory a Spoločné priestory, vrátane v nich umiestnených spoločných zariadení, vybavenia a doplnkov v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami tak, aby sa zabránilo stratám alebo škodám na majetku, živote a zdraví;
- (b) nesmie skladovať ani používať látky, zariadenia, a riadiť sa postupmi, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na životné prostredie kvôli výparom, hluku a vibráciám alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných právnych predpisov;

a je povinný zabezpečiť, aby boli uvedené povinnosti striktne dodržiavané zo strany akýchkoľvek ďalších osôb, ktoré sa budú zdržiavať v BBC5 pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z nedbanlivosti).

15.1.5 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby sa v Prenajatých priestoroch v žiadnom momente nezdržiavalo viac osôb ako povoľuje príslušný projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby BBC5 a Prenajatých priestorov, a taktiež aby sa v Prenajatých priestoroch v žiadnom momente nezdržiavalo viac osôb ako umožňuje kapacita vzduchotechniky (HVAC) príslušných priestorov, a to aj v prípade, ak Prenajíateľ vyjadril súhlas s príslušnou projektovou dokumentáciou pripravenou Nájomcom, ktorá by vyššie uvedené limity prekračovala.

## 15.2 Prevádzkový poriadok

15.2.1 Prenajíateľ môže vydať a kedykoľvek zmeniť prevádzkový poriadok BBC5 alebo jednotlivé nariadenia (pravidlá) s cieľom predovšetkým chrániť BBC5 ako aj majetok a osoby nachádzajúce sa v BBC5 (spolu „**Prevádzkový poriadok**“). Nájomca sa zaväzuje, po doručení Prevádzkového poriadku (alebo jeho zmeneného znenia) Nájomcovi, dodržiavať Prevádzkový poriadok za účelom zabezpečenia ochrany BBC5, majetku v BBC5 a tiež životov a zdravia osôb zdržujúcich sa v BBC5 alebo v jeho okolí. V prípade rozporov medzi Zmluvou a Prevádzkovým poriadkom má Zmluva prednosť.

## 15.3 Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarne ochrana

### 15.3.1 Počas Doby nájmu Nájomca:

- (a) preberá na seba všetky relevantné povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov vo vzťahu k BOZP a PO a bude v plnej miere zodpovedný za ich implementáciu a dodržiavanie v celých Prenajatých priestoroch. Pre vylúčenie pochybností, Nájomca nie je povinný inštalovať žiadne protipožiarne zariadenia na Prenajatých spoločných priestoroch a Parkovacích miestach;
- (b) je zodpovedný za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa budú zdržiavať v Prenajatých priestoroch, ako aj dodržiavanie opatrení na ochranu majetku súvisiacich s majetkom nachádzajúcim sa v Prenajatých priestoroch; a
- (c) je zodpovedný za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Prenajatých priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou. Nájomca je povinný okamžite informovať Prenajíateľa o akejkoľvek udalosti ktorá ohrozuje bezpečnosť osôb a majetku v Prenajatých priestoroch a v BBC5. Nájomca je zároveň povinný informovať Prenajíateľa o akomkoľvek pokuse o vydieranie.

## 15.4 Označenie (logo) Nájomcu

15.4.1 Prenajíateľ umožní Nájomcovi umiestniť na náklady Nájomcu vhodné označenie (logo) Nájomcu v priestore hlavného vchodu do BBC5, kde sú umiestnené logá ďalších nájomcov kancelárií, a takisto na poschodí BBC5, kde sa nachádzajú Kancelárie. Detailné umiestnenie a veľkosť označenia (loga) podlieha predchádzajúcej dohode s Prenajíateľom.

15.4.2 Nájomca je zodpovedný za škodu spôsobenú BBC5 v súvislosti s umiestnením označenia (loga) Nájomcu v BBC5.

## 15.5 Všeobecná zodpovednosť Nájomcu

- 15.5.1 Nájomca je zodpovedný za osoby a majetok, ktoré sa kedykoľvek počas Doby nájmu nachádzajú v BBC5 na základe pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z nedbanlivosti).
- 15.5.2 Nájomca je zodpovedný za všetky straty a škody spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami alebo ďalšími osobami prítomnými v BBC5 pri plnení pokynov Nájomcu alebo s jeho priamym alebo nepriamym povolením (vrátane z nedbanlivosti):
- (a) na Prenajatých priestoroch a/alebo iných častiach BBC5;
  - (b) na majetku nachádzajúcom sa v Prenajatých priestoroch alebo v iných častiach BBC5; alebo
  - (c) tretím stranám nachádzajúcim sa v Prenajatých priestoroch alebo iných častiach BBC5.

## 16 OPRAVY A ÚDRŽBA

16.1 Prenajíateľ je povinný udržiavať Prenajaté priestory v stave spôsobilom na Dohodnuté užívanie v súlade s podmienkami stanovenými v tomto bode 16.

16.2 Prenajíateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy:

- (a) spoločných technologických zariadení a spoločných zásobovacích (distribučných) systémov a sietí BBC5 (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, telekomunikačné, bezpečnostné a iné systémy), vrátane ich častí nachádzajúcich sa v Prenajatých priestoroch (spolu „**Spoločné systémy BBC5**“), s výnimkou technologických zariadení a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do Prenajatých priestorov Nájomcom;
- (b) Prenajatých spoločných priestorov a Spoločných priestorov; a
- (c) ostatných konštrukčných prvkov BBC5, vrátane jeho fasády a strechy

(spolu „**Opravy BBC5**“).

16.3 Nájomca nesmie svojvoľne zasahovať do žiadneho zo Spoločných systémov BBC5.

16.4 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje vlastné náklady údržbu a opravy Prenajatých priestorov (s výnimkou Prenajatých spoločných priestorov) v rozsahu presahujúcom Opravy BBC5, za predpokladu, že náklady na takýto jednotlivý zásah nepresiahnu 500,00 EUR (spolu „**Drobné opravy**“). Drobné opravy nezahŕňajú údržbu a opravy podľa bodu 16.6, ktoré sú vykonávané Nájomcom bez obmedzenia. Nájomca je povinný zabezpečiť Drobné opravy:

- (a) bez odkladu, najneskôr do desiatich (10) dní odkedy mohli byť Drobné opravy rozumne vykonané s odbornou starostlivosťou po prvýkrát; a
- (b) okamžite, ak by akýkoľvek odklad výkonu Drobných opráv mohol spôsobiť škodu na majetku Prenajíateľa alebo tretej osoby.

16.5 Ak Nájomca nezabezpečí potrebné Drobné opravy riadne a včas, Prenajíateľ je oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť Drobné opravy na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný uhradiť Prenajíateľovi tieto náklady a zmluvnú pokutu vo výške 20 % z týchto nákladov, na základe faktúry.

16.6 Nájomca je povinný, bez odkladu po tom, ako sa dozvie o ich potrebe, zabezpečiť na svoje vlastné náklady údržbu a opravy:

- (a) technologických a ďalších zariadení, príslušenstva a zásobovacích (distribučných) systémov nainštalovaných alebo prinesených do Prenajatých priestorov Nájomcom; a
- (b) Úprav (ako sú definované v bode 17.1)

pričom Nájomca je povinný kontrolovať svoje technologické a ďalšie zariadenia a prístroje umiestnené v Prenajatých priestoroch v lehotách stanovených v príslušných normách, a v prípade potreby následne odstrániť akékoľvek vady.

16.7 Prenajíateľ je povinný zabezpečiť údržbu a opravy podľa bodu 16.4 za predpokladu, že náklady na

takýto jednotlivý zásah presiahnu 500,00 EUR (“**Väčšie opravy**“).

**16.8** Ak sú akékoľvek Opravy BBC5 alebo Väčšie opravy vyžadované v dôsledku:

- (a) akéhokoľvek konania, opomenutia, nedbanlivosti alebo zásahu Nájomcu (alebo zamestnancov, návštevníkov alebo dodávateľov Nájomcu); alebo
- (b) porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu vyplývajúcej zo Zmluvy;

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť potrebné Opravy BBC5 alebo Väčšie opravy na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný zaplatiť tieto náklady Prenajímateľovi, na základe faktúry. Ak je potreba Opráv BBC5 alebo Väčších opráv spôsobená Nájomcom len sčasti, Nájomca je povinný zaplatiť len pomernú časť nákladov na takéto zásahy.

**16.9** Nájomca je povinný:

- (a) oznámiť Prenajímateľovi písomne (alebo v akejkoľvek inej forme v prípade bezprostredne hroziacej straty alebo škody) potrebu akýchkoľvek Opráv BBC5 a/alebo Väčších opráv bez odkladu po tom, ako sa Nájomca dozvie o ich potrebe; a
- (b) umožniť Prenajímateľovi (alebo inej osobe poverenej Prenajímateľom) vykonať potrebné Opravy BBC5 a/alebo Väčšie opravy a poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť v priebehu ich vykonávania a znášať všetky obmedzenia v užívaní Prenajatých priestorov, ktoré môžu byť rozumne vyžadované pre riadny výkon takýchto prác; právo Nájomcu na zľavu z Nájomného ostáva nedotknuté;

a je povinný odškodniť Prenajímateľa za akékoľvek škody, spôsobené Prenajímateľovi v dôsledku porušenia ktorejkoľvek z týchto povinností, vrátane, bez obmedzenia, za všetky výdavky o ktoré boli navýšené náklady na práce na základe alebo v súvislosti s takýmto porušením a zároveň, Nájomca nemá v prípade takéhoto porušenia povinnosti nárok na zľavu z Nájomného v dôsledku nemožnosti alebo obmedzenej možnosti užívať Prenajaté priestory za obdobie, počas ktorého je takéto obmedzenie výsledkom porušenia povinnosti Nájomcu.

## **17 ÚPRAVY PRENAJATÝCH PRIESTOROV**

**17.1** Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek zmeny, renovácie, doplnky, inštalácie, vylepšenia alebo úpravy Prenajatých priestorov alebo uskutočniť akékoľvek konštrukčné práce v Prenajatých priestoroch (spolu „**Úpravy**“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (alebo Správca), potvrdzujúceho rozsah a časový harmonogram odsúhlasených Úprav. Medzi Úpravy patria aj inštalácie dodatočných zabezpečovacích alebo iných technických zariadení.

**17.2** Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi (alebo Správcovi) písomnú žiadosť o odsúhlasenie a presné vymedzenie zamýšľaných Úprav spolu s technickou dokumentáciou zamýšľaných Úprav, projektovou dokumentáciou (obsahujúcou minimálne koncepcné riešenia jednotlivých profesií) zamýšľaných Úprav a časovým harmonogramom realizácie zamýšľaných Úprav. Ak Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov verejnej správy, technická dokumentácia musí byť predložená v rozsahu požadovanom orgánmi verejnej správy a overená autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom. Prenajímateľ (alebo Správca) je povinný oznámiť Nájomcovi súhlas alebo nesúhlas so zamýšľanými Úpravami do tridsiatich (30) dní od doručenia Nájomcovej žiadosti Prenajímateľovi (alebo Správcovi), a v prípade, ak Prenajímateľ (alebo Správca) posudzuje projektovú dokumentáciu alebo iné dokumenty týkajúce sa zamýšľaných Úprav, je Prenajímateľ (alebo Správca) povinný oznámiť Nájomcovi súhlas alebo nesúhlas so zamýšľanými Úpravami do šesťdesiatich (60) dní od doručenia Nájomcovej žiadosti Prenajímateľovi (alebo Správcovi).

**17.3** Nájomca je povinný, na vlastné náklady zabezpečiť všetky potrebné povolenia, súhlasy alebo ďalšie právne predpoklady nevyhnutné pre realizáciu Úprav Nájomcom. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá akúkoľvek zodpovednosť Prenajímateľa za správnosť, adekvátnosť alebo súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami.

**17.4** Úpravy nesmú:

- (a) mať vplyv na priestory mimo Prenajatých priestorov, konštrukciu ani statiku BBC5;

- (b) mať nepriaznivý vplyv na zásobovacie (distribučné) systémy a siete BBC5 (vykurovanie, vzduchotechnické, elektrické, vodné, odpadové, telekomunikačné, bezpečnostné a iné distribučné systémy a siete) a práce týkajúce sa týchto distribučných systémov a elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti musia byť vykonávané dodávateľmi nominovanými Prenajímateľom;
- (c) rozdeliť Prenajaté priestory; a
- (d) mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa alebo iných nájomcov BBC5.

**17.5** Nájomca musí vykonať všetky Úpravy sám alebo prostredníctvom dodávateľov vybraných a zazmluvnených priamo Nájomcom za nasledovných podmienok:

- (a) všetci dodávatelia Úprav vybraní Nájomcom musia byť schválení Prenajímateľom, pričom súhlas nebude zo strany Prenajímateľa bezdôvodne odopretý;
- (b) dodávatelia Nájomcu musia mať platné stavebné poistenie predložené Prenajímateľovi;
- (c) dodávatelia Nájomcu musia dodržiavať platný Prevádzkový poriadok;
- (d) dodávatelia Nájomcu budú pri vykonávaní Úprav kontrolovaní Prenajímateľom a musia dodržať všetky odôvodnené inštrukcie osoby (osôb) vykonávajúcej dohľad nad prácami v mene Prenajímateľa (inštrukcie musia byť v súlade s projektovou dokumentáciou). Nájomca sa zaväzuje umožniť osobe (osobám) vykonávajúcej dohľad nad prácami v mene Prenajímateľa prístup do priestorov Nájomcu pred a počas vykonávania Úprav, za účelom kontroly postupu Úprav;
- (e) takým spôsobom, ktorý nebude vyrušovať a/alebo obmedzovať iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov BBC5 hlukom, prachom, vibráciami, pachom alebo inými nepriaznivými vplyvmi. Hlučné práce musia byť vykonávané len v čase od 18:00 do 7:00 alebo cez dni pracovného pokoja;
- (f) podľa projektovej dokumentácie vopred odsúhlasenej Prenajímateľom podľa bodu 17.2;
- (g) výlučne podľa časového harmonogramu písomne odsúhlaseného Prenajímateľom; ak Prenajímateľ požiada Nájomcu o dočasné prerušenie prác, Nájomca (alebo Nájomcov dodávateľ) je povinný okamžite prerušiť práce na dobu určenú Prenajímateľom;
- (h) v súlade s príslušnými právnymi predpismi a technickými normami;
- (i) na náklady Nájomcu, pokiaľ sa Strany písomne nedohodnú inak; a
- (j) Nájomca sa zaväzuje:
  - (i) písomne informovať Prenajímateľa o dokončení Úprav do troch (3) pracovných dní od ich dokončenia (pričom postačuje aj formou e-mailu); a
  - (ii) odovzdať Prenajímateľovi projekt skutočného vyhotovenia Úprav do jedného (1) mesiaca od dokončenia Úprav. Prenajímateľ má právo kontroly projektu skutočného vyhotovenia a žiadať o doplnenie, ak podľa názoru Prenajímateľa nie je projekt skutočného vyhotovenia kompletný. Nájomca musí odovzdať projekt skutočného vyhotovenia vrátane všetkých revízií správ a povolení potrebných k Úpravám.

**17.6** Nájomca je povinný odškodniť Prenajímateľa za akúkoľvek škodu spôsobenú BBC5 alebo za akékoľvek pokuty alebo iné sankcie uložené Prenajímateľovi príslušnými orgánmi verejnej správy v dôsledku Úprav alebo ich vykonávania.

**17.7** Nájomca je oprávnený odpisovať vo svojom účtovníctve všetky Úpravy vykonané na náklady Nájomcu a majúce za následok technické zhodnotenie Prenajatých priestorov, v súlade s príslušnými daňovými právnymi predpismi. Prenajímateľ sa zaväzuje nezvýšiť vstupnú cenu BBC5 o hodnotu týchto Úprav.

**17.8** Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať akékoľvek inovácie, (konštrukčné alebo iné) vylepšenia, doplnky a úpravy atď. Biznis Centra („**Vylepšenia Prenajímateľa**“). Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi (alebo inej osobe poverenej Prenajímateľom) vstup do Prenajatých priestorov a vykonanie Vylepšení Prenajímateľa a je povinný poskytnúť Prenajímateľovi potrebnú súčinnosť počas ich realizácie a znášať všetky obmedzenia v užívaní Prenajatých priestorov, ktoré môžu byť rozumne vyžadované na riadne vykonanie Vylepšení Prenajímateľa.

**17.9** Nájomca nesmie umiestniť v Prenajatých priestorov predmety, ktoré sú ťažšie ako pripúšťajú príslušné technické parametre a technická dokumentácia BBC5, alebo ktoré by mohli ovplyvniť konštrukciu alebo statiku budovy BBC5, a to aj v prípade, ak Prenajímateľ vyjadril súhlas s príslušnou projektovou dokumentáciou pripravenou Nájomcom, ktorá by vyššie uvedené obmedzenia porušovala.

**17.10** V prípade, že Úpravy bude vykonávať iná osoba ako je Prenajímateľ, Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi poplatok za dohľad nad vykonávaním Úprav Nájomcom vo výške 3 % z hard costs (pre

vylúčenie pochybností, pod „hard costs“ sa rozumejú všetky náklady, okrem nákladov na projektovú dokumentáciu a projektový manažment) Úprav bez DPH. Dohľad nad vykonávaním Úprav v mene Prenajímateľa zahŕňa revíziu koncepčného plánu a stavebnej dokumentácie pripravenej Nájomcom, revíziu podmienok dodávky Nájomcu (poistenie a referencie dodávateľa Nájomcu, harmonogram prác, rozsah prác atď.), dohľad počas stavebných prác na týždennej báze, revíziu dokončeného diela a súvisiacej dokumentácie. Poplatok za dohľad zaplatí Nájomca na základe faktúry Prenajímateľa do pätnástich (15) dní od doručenia faktúry Nájomcovi. Nájomca je povinný preukázať Prenajímateľovi výšku hard costs Úprav Nájomcu, inak môže túto výšku stanoviť jednostranne Prenajímateľ. Náklady Nájomcu na projektový manažment a projektovú dokumentáciu nesmú prekročiť 20 % z hard costs Úprav Nájomcu.

- 17.11** Nájomca je povinný dokončiť Úpravy do termínu podľa schváleného časového harmonogramu, najneskôr však do štyroch (4) mesiacov odo dňa schválenia podľa bodu 17.2, ak Prenajímateľ (alebo Správca) pri schvaľovaní časového harmonogramu realizácie zamýšľaných Úprav podľa bodu 17.2 neurčí dlhšiu lehotu.
- 17.12** V prípade porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu v súvislosti s Úpravami je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške polovice denného nájomného, vypočítanú z posledného fakturovaného Nájomného, za každý deň omeškania alebo trvania porušenia.
- 17.13** Ustanovenia tohto bodu 17 (vrátane zmluvnej pokuty podľa bodu 17.12) sa primerane použijú aj na rekonštrukčné práce podľa bodu 4.1 a 4.2, ak ich vykonáva Nájomca.

## **18 KONTROLA A PRÍSTUP PRENAJÍMATEĽA DO PRENAJATÝCH PRIESTOROV**

- 18.1** Prenajímateľ je oprávnený na základe predchádzajúceho oznámenia doručeného Nájomcovi jeden (1) deň vopred:

- (a) prezrieť alebo skontrolovať Prenajaté priestory (vrátane, za účelom ich prezentácie potenciálnemu nájomcovi);
- (b) pripraviť alebo vykonať akékoľvek opravy podľa bodu 16 alebo akékoľvek vylepšenia Prenajímateľa

počas štandardného pracovného času pričom Nájomca má právo poveriť osobu, ktorá bude prítomná.

- 18.2** Nájomca je povinný zabezpečiť aby mal Prenajímateľ neobmedzený prístup do Prenajatých priestorov v prípade bezprostrednej ujmy hroziacej Prenajatým priestorom alebo BBC5. Prenajímateľ je povinný, hneď ako to bude možné, oznámiť Nájomcovi (v akejkoľvek forme, vrátane telefonicky) potrebu takéhoto vstupu do Prenajatých priestorov alebo takýto uskutočnený vstup do Prenajatých priestorov.
- 18.3** Ak Nájomca neumožní Prenajímateľovi vstup do Prenajatých priestorov podľa bodu 18.1 alebo 18.2, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Prenajatých priestorov použitím náhradného kľúča, bez prítomnosti Nájomcu. Nájomca v takom prípade zodpovedá za všetky škody prípadne spôsobené z dôvodu nemožnosti vstúpiť do Prenajatých priestorov, ktorá by nevznikla ak by Nájomca umožnil požadovaný prístup do Prenajatých priestorov.

## **19 PODNÁJOM A POSTÚPENIE**

- 19.1** Nájomca nie je oprávnený prenechať Prenajaté priestory alebo ich ktorúkoľvek časť do podnájmu (alebo umožniť užívanie Prenajatých priestorov akýmkoľvek iným spôsobom alebo akoukoľvek inou formou tretej osobe) iným fyzickým alebo právnickým osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 19.2** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa postúpiť svoje práva a/alebo povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu.
- 19.3** Ak Nájomca postúpi svoje práva a/alebo povinnosti podľa Zmluvy, Nájomca bude spoločne a nerozdielne zodpovedný spolu s postupníkom (nadobúdateľom) voči Prenajímateľovi za plnenie povinností podľa Zmluvy, ibaže Prenajímateľ bude výslovne písomne súhlasiť s oslobodením Nájomcu od jeho povinností podľa Zmluvy.



**19.4** Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek previesť svoje práva k BBC5 na tretiu osobu. V prípade zmeny vlastníctva BBC5, nadobúdateľ BBC5 („**Nadobúdateľ**“) vstúpi do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. V prípade takého prevodu sa Nájomca zaväzuje, do piatich (5) dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi, uzavrieť s Nadobúdateľom trojstranný dodatok k Zmluve, potvrdzujúci nástupníctvo Nadobúdateľa do práv a povinností Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy. Tento bod 19.4 je zmluvou o budúcej zmluve medzi Stranami a v prospech Nadobúdateľa a záväzok Nájomcu podľa tohto bodu 19.4 je platný počas celej Doby nájmu.

**19.5** Strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený ukončiť Zmluvu a Nájomca sa zaväzuje, že Zmluvu nevypovie podľa § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov („**Občiansky zákonník**“). Ak aj napriek uvedenému záväzku Nájomca vypovie Zmluvu podľa § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, t.j. po prevode BBC5 Prenajímateľom Nadobúdateľovi, Nájomca je povinný zaplatiť Nadobúdateľovi zmluvnú pokutu vo výške Nájomného za celý zvyšok Doby nájmu, vypočítaného z posledného fakturovaného Nájomného.

## **20 VRÁTENIE PRENAJATÝCH PRIESTOROV**

**20.1** Najneskôr (i) v deň uplynutia Doby nájmu, alebo (ii) v deň predčasného ukončenia nájmu podľa Zmluvy, alebo (iii) v prípade okamžitého ukončenia podľa bodu 22.5, prvý (1.) deň po doručení Nájomcovi odstúpenia Prenajímateľa od Zmluvy (príslušný z uvedených dní ďalej len „**Posledný deň**“), Nájomca je povinný, na svoje vlastné náklady:

- (a) vypratať Prenajaté priestory, t.j. odstrániť:
  - (i) všetok hnuiteľný majetok Nájomcu z Prenajatých priestorov; a
  - (ii) označenie (logo) Nájomcu umiestnené v BBC5; pokiaľ sa Strany nedohodnú písomne inak;
- (b) odborne opraviť a odstrániť všetky škody na Prenajatých priestoroch spôsobené Nájomcom, alebo odstraňovaním majetku Nájomcu;
- (c) vyčistiť a upratať Prenajaté priestory (vrátane kobercov/podláh a stien) s ohľadom na obvyklé opotrebovanie;
- (d) vrátiť Prenajaté priestory Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavu Prenajatých priestorov po oprave (odstránení) akýchkoľvek väd Prenajatých priestorov a po akýchkoľvek Vylepšeniach Prenajímateľa;
- (e) vrátiť Prenajímateľovi všetky riadne očíslované kľúče od Prenajatých priestorov a Vstupné karty, inak je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu vymeniť všetky zámky od ktorých Nájomca nevrátil kľúče; a
- (f) podpísať odovzdávajúci protokol potvrdzujúci, že Nájomca vrátil Prenajaté priestory.

**20.2** Ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností podľa bodu 20.1 k Poslednému dňu:

- (a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku denného Nájomného vypočítanú z posledného fakturovaného Nájomného, za každý deň omeškania bez ohľadu na príčiny alebo trvanie omeškania a bez ohľadu na to, či Nájomca v skutočnosti užíva Prenajaté priestory počas takéhoto omeškania alebo nie;
- (b) Prenajímateľ je oprávnený (nie však povinný) zabezpečiť vykonanie akýchkoľvek prác podľa bodu 20.1 dodávateľom podľa vlastného výberu a na náklady Nájomcu, bez akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia Nájomcu, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné straty alebo škody vzniknuté v dôsledku takýchto prác. Počas vypratávania Prenajatých priestorov:
  - (i) Prenajímateľ je oprávnený dočasne uskladniť hnuiteľný majetok Nájomcu na dva (2) týždne po Poslednom dni; a
  - (ii) Nájomca týmto oprávňuje Prenajímateľa, pri analogickom použití § 525 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov („**Obchodný zákonník**“), bez potreby akéhokoľvek predchádzajúceho upozornenia alebo poskytnutia Nájomcovi dodatočnej lehoty na nápravu, predať hnuiteľný majetok Nájomcu akejkoľvek tretej osobe v mene a na náklady Nájomcu za akúkoľvek cenu ponúknutú takouto treťou stranou (stranami), započítať výtazok z predaja proti akýmkoľvek sumám dlžným zo strany Nájomcu. V prípade zjavne opotrebovaného alebo poškodeného hnuiteľného majetku nízkej hodnoty (pod 50 EUR na jednotlivú položku), Prenajímateľ je oprávnený, po dodatočnom upozornení Nájomcu a poskytnutí dodatočnej lehoty na prevzatie desať (10) dní, odovzdať majetok akejkoľvek tretej osobe (osobám) bez protihodnoty alebo ho zlikvidovať;

pričom Nájomca sa výslovne vzdáva akýchkoľvek prípadných nárokov na náhradu škody alebo iných nárokov súvisiacich s uvedeným nakladaním Prenajímateľa s majetkom Nájomcu.

- 20.3** V prípade, ak po skončení nájmu nechá Nájomca v Prenajatých priestoroch akékoľvek Úpravy (technické zhodnotenia) vrátane Rekonštrukčných prác uhradených aspoň čiastočne Nájomcom a Prenajímateľ ich neodstráni podľa bodu 20.2(b), protihodnota za zhodnotenie Prenajatých priestorov (technické zhodnotenie) sa bude považovať za vysporiadanú zaplatením sumy 33,00 EUR + DPH na bankový účet Nájomcu. Táto suma je konečná a Nájomca sa vzdáva svojho nároku na protihodnotu za prípadné technické zhodnotenie Prenajatých priestorov, t.j. § 667(1) štvrtá veta Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
- 20.4** Nájomca je povinný odškodniť Prenajímateľa za všetky škody a náklady vzniknuté Prenajímateľovi v dôsledku porušenia akýchkoľvek povinností Nájomcu podľa bodu 20.1 (vrátane za akékoľvek straty alebo škody na Prenajatých priestoroch nad rámec bežného opotrebovania) a to do pätnástich (15) dní po doručení žiadosti Prenajímateľom.
- 20.5** V každom prípade, Prenajímateľ je oprávnený po Poslednom dni zabrániť Nájomcovi v prístupe do Prenajatých priestorov a Nájomca sa vzdáva práva na prístup do Prenajatých priestorov. Ak Nájomca alebo akákoľvek tretia osoba užíva Prenajaté priestory aj po Poslednom dni bez písomného súhlasu Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu vykázať takéto osoby z Prenajatých priestorov a zabrániť im vstupovať do Prenajatých priestorov, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek straty alebo škody spôsobené v dôsledku vykonávania uvedených práv.
- 20.6** Žiadne ustanovenie tohto bodu 20:
- (a) neznamená akceptáciu užívania Prenajatých priestorov Nájomcom po Poslednom dni; a
  - (b) sa nedotýka ďalších práv Prenajímateľa na základe Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov (napr. ustanovenia §§ 151s a nasl. a 672 Občianskeho zákonníka).

## **21 PRÁVO PRENAJÍMATEĽA NA NÁPRAVU**

- 21.1** Bez vplyvu na iné práva Prenajímateľa zo Zmluvy, ak Nájomca nesplní akékoľvek svoje povinnosti podľa Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený, po uplynutí lehoty na nápravu nie kratšej ako tri (3) dni poskytnutej Prenajímateľom Nájomcovi v písomnej výzve, alebo v stave núdze bez výzvy, napraviť všetky porušenia Nájomcu za Nájomcu a na jeho Náklady a vykonať všetky potrebné práce a všetky potrebné platby súvisiace s takými prácami a okamžite o tom informovať Nájomcu. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi všetky náklady Prenajímateľa.

## **22 SKONČENIE NÁJMU**

- 22.1** Nájom podľa Zmluvy a Zmluva:

- 22.1.1 skončí v nasledujúcich prípadoch:

- (a) uplynutím Doby nájmu;
- (b) písomnou dohodou Strán o ukončení Zmluvy ku dňu dohodnutému v tejto dohode;
- (c) výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 22.2 alebo výpoveďou Nájomcu podľa bodu 22.3; a
- (d) odstúpením zo strany Prenajímateľa podľa bodu 22.5.

- 22.1.2 prestanú existovať v nasledujúcich prípadoch:

- (a) Prenajaté priestory prestanú existovať;
- (b) Nájomca ako právnická osoba zanikne bez právneho nástupcu; a
- (c) Nájomca ako fyzická osoba zomrie, pokiaľ dediči Nájomcu neoznámia Prenajímateľovi do tridsiatich dní (30) od úmrtia Nájomcu že v nájme pokračujú.

- 22.2** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca užíva Prenajaté priestory v rozpore so Zmluvou, t.j. Nájomca poruší niektorý zo svojich nepeňažných záväzkov podľa Zmluvy alebo Prevádzkového poriadku;

- (b) Nájomca je v omeškaní s platením Nájomného, Spoločných prevádzkových nákladov alebo Vlastných prevádzkových nákladov po dobu viac ako jedného (1) mesiaca;
- (c) Nájomca alebo osoby užívajúce Prenajaté priestory spolu s Nájomcom vážne porušujú pokoj a poriadok napriek písomnej výzve Prenajímateľa;
- (d) bolo prijaté rozhodnutie o odstránení stavby BBC5 alebo o zmenách BBC5, čo bráni užívaniu Prenajatých priestorov;
- (e) Nájomca prenechá Prenajaté priestory alebo ich akúkoľvek časť do podnájmu v rozpore s bodom 19.

**22.3** Nájomca je oprávnený ukončiť Zmluvu výpoveďou z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosti, na ktoré si Prenajaté priestory najal;
- (b) Prenajaté priestory sa stanú nespôsobilé na Dohodnuté užívanie bez zavinenia Nájomcu; a
- (c) Prenajímateľ, napriek písomnej výzve Nájomcu, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona o nájme nebytových priestorov.

**22.4** Ak v Zmluve nie je uvedené inak, výpovedná lehota je dva (2) mesiace pre obe Strany a začne plynúť prvým (1.) dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Strane.

**22.5** Bez ohľadu na právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu podľa bodu 22.2, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy z nasledujúcich dôvodov:

- (a) Nájomca je v omeškaní s plnením ktorejkoľvek zo svojich peňažných povinností voči Prenajímateľovi (alebo Správcovi) a nedošlo k splneniu tejto povinnosti ani v primeranej lehote (aspoň 15 dní) uvedenej v opakovanej výzve (t.j. v aspoň dvoch výzvach) Prenajímateľa (alebo Správcu)
- (b) Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností týkajúcich sa poistenia podľa bodu 13 a porušenú povinnosť nesplní ani v päť (5) dňovej lehote na nápravu, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej splnenie príslušnej povinnosti;
- (c) Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností týkajúcich sa Úprav podľa bodu 17 a porušenú povinnosť nesplní ani v desať (10) dňovej lehote na nápravu, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej splnenie príslušnej povinnosti;
- (d) bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu a Nájomca nepreukáže Prenajímateľovi v päť (5) dňovej lehote, ktorá začne plynúť dňom doručenia Nájomcovi písomnej výzvy Prenajímateľa požadujúcej takýto dôkaz, že takéto konanie bolo začaté bez opodstatnených dôvodov;
- (e) bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Nájomcu z dôvodu nedostatočného majetku Nájomcu; alebo Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že nie je schopný splácať svoje dlhy v lehote splatnosti; alebo Nájomca vstúpi do likvidácie.

**22.6** Odstúpenie od Zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení Nájomcovi alebo neskôr, a to v deň výslovne uvedený v písomnom oznámení o odstúpení doručenom Nájomcovi.

**22.7** V prípade ukončenia Zmluvy z akéhokoľvek dôvodu Strany nie sú povinné si navzájom vrátiť žiadne plnenia poskytnuté do ukončenia Zmluvy, pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak. Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť Nájomného vypočítanú podľa bodu 7.3 a pomernú časť Pravidelnej platby vypočítanú podľa bodu 10.3.2, ktoré boli skutočne zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi za štvrtý rok, v priebehu ktorého Zmluva skončila. Okrem toho sa obidve Strany zaväzujú uhradiť druhej Strane akúkoľvek sumu, dlžnú druhej Strane podľa Ročného vyúčtovania za posledný rok nájmu podľa bodu 10.5.

**22.8** 2222.3(a)15.1.3222.3(a)15.1.3 V prípade ukončenia Zmluvy podľa bodu 22 (výpoveďou alebo odstúpením) z dôvodu porušenia ktorejkoľvek z povinností Nájomcu (vrátane v prípade výpovede Nájomcu podľa bodu 22.3(a) z dôvodu porušenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 15.1.3), Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi, za porušenie povinnosti Nájomcu ktorá bola dôvodom pre ukončenie Zmluvy, zmluvnú pokutu vo výške Nájomného do konca Doby nájmu, najviac však vo výške deväť (9) násobku Nájomného fakturovaného Nájomcovi za posledný celý mesiac pred ukončením Zmluvy. Nájomca je v takom prípade tiež povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu vrátane ušlého zisku, ktorá mu vznikla predčasným ukončením Zmluvy, najmä stratu Nájomného a Pravidelných platieb počas

obdobia, keď budú Prenajaté priestory voľné a rozdiel medzi výškou platieb podľa Zmluvy a podľa novej nájomnej zmluvy s novým nájomcom počas doby, ktorá bude zodpovedať zvyšnej Dobe nájmu podľa tejto Zmluvy, a to v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu.

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

(a) pomernú časť Nákladov Prenajímateľa, ktorá sa vypočíta nasledovne:

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

kde:

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

**C** je suma Nákladov Prenajímateľa;

**M** je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu ku Kanceláriám;

**TL** je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu ku Kanceláriám.

(b) pomernú časť hodnoty využitého nájomného stimulu vo forme zľavy podľa bodu 7.4, ktorá sa vypočíta nasledovne:

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

kde:

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

**C** je suma hodnoty využitého nájomného stimulu vo forme zľavy podľa bodu 7.4 – t.j. rozdielu sumy Nájomného podľa bodu 7.1 a 7.2 a sumy Nájomného zaplateného Nájomcom podľa bodu 7.4;

**M** je počet mesiacov zostávajúcich do uplynutia Doby nájmu vo vzťahu ku Kanceláriám;

**TL** je počet mesiacov celkovej Doby nájmu vo vzťahu ku Kanceláriám.

**22.10** Ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a §§ 345 až 350 a 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa na Zmluvu nepoužijú.

**22.11** Ukončenie Zmluvy nemá vplyv na:

(a) nárok ktorejkoľvek Strany voči druhej Strane ktorý vznikol pred ukončením Zmluvy na základe porušenia akejkoľvek povinnosti uvedenej v Zmluve, vrátane nároku na náhradu škody príslušnej Strany podľa § 373 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorý vznikol na základe alebo v súvislosti so Zmluvou; a

(b) ustanovenia bodov 20, 22 až 25.

**22.12** Nájomca nesmie byť počas Doby nájmu zrušený a vstúpiť do likvidácie.

## **23 OZNÁMENIA A DORUČOVANIE**

**23.1** Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia uskutočnená v súvislosti so Zmluvou bude v slovenskom , v písomnej forme a doručená osobne, doporučenou poštou alebo kuriérom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Každá Strana môže zmeniť svoju adresu na doručovanie a táto zmena nadobudne účinnosť voči druhej Strane od doručenia písomného oznámenia o tejto zmene druhej Strane.

Strany sa dohodli, že faktúry podľa alebo v súvislosti so Zmluvou môže Prenajímateľ doručovať Nájomcovi aj prostredníctvom e-mailu na uvedenú adresu:

(a) kancelariagr@vyskumnaagentura.sk

**23.2** Akékoľvek oznámenie alebo iná formálna komunikácia sa považujú za doručené:

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

**23.3** V rámci preukazovania doručenia zásielky podľa bodu 23.2(b)(i) bude postačujúce preukázať, že doručenie sa uskutočnilo alebo, ak ide o prípady uvedené v bodoch 23.2(b)(ii), 23.2(b)(iii) a 23.2(b)(iv) Zmluvy, že obálka obsahujúca komunikáciu bola riadne adresovaná a odoslaná prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej pošty.

## **24 DÔVERNÉ INFORMÁCIE**

**24.1** Každá zo Strán sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o Zmluve a jej obsahu, ako aj o obsahu všetkých informácií získaných na základe alebo v súvislosti so Zmluvou a o vykonávaní práv a plnení povinností vyplývajúcich zo Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou, s výnimkou sprístupnenia informácií:

- (a) ktoré sú verejne dostupné inak než v dôsledku porušenia tohto bodu 24 ktoroukoľvek Stranou;
- (b) v súvislosti s akýmkoľvek súdnym alebo rozhodcovským konaním;
- (c) ak sa to vyžaduje podľa akéhokoľvek práva alebo právneho predpisu;
- (d) spoločnostiam patriacim do skupiny WOOD & Company;
- (e) bankám alebo finančným inštitúciám, ktoré môžu poskytnúť alebo poskytnúť externé financovanie ktorejkoľvek Strane alebo spoločnostiam patriacim do skupiny WOOD & Company;
- (f) profesionálnym poradcom, konzultantom, právnikom alebo spolupracujúcim stranám zapojeným do akéhokoľvek procesu prípravy alebo revízie Zmluvy, ak sú títo primerane viazaní povinnosťou mlčanlivosti; a
- (g) pre marketingové účely, avšak len v rozsahu informácií o existencii Zmluvy a rozlohe Prenajatých priestorov

príčom Strany sa zaväzujú zabezpečiť prevzatie obdobných záväzkov mlčanlivosti aj svojimi zamestnancami a tretími stranami, ktorým môže byť umožnený prístup ku dôverným informáciám podľa tohto bodu 24.

## **25 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**25.1** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

**25.2** Zmluva môže byť menená iba písomnou dohodou Strán.

**25.3** Zmluva sa riadi a vykladá v súlade s právom Slovenskej republiky. Právne vzťahy neupravené Zmluvou sa riadia Zákonom o nájme nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a Obchodným zákonníkom.

**25.4** Strany súhlasia s tým, že použitie ktoréhokoľvek ustanovenia práva Slovenskej republiky, ktoré nie je výslovne kogentnej povahy, sa pre účely Zmluvy výslovne vylučuje v rozsahu, v akom by mohlo zmeniť význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy.

**25.5** Všetky spory vzniknuté na základe alebo v súvislosti s touto Zmluvou budú riešené príslušným súdom Slovenskej republiky.

- 25.6** Zmluva obsahuje úplnú dohodu Strán o predmete Zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody medzi Stranami, týkajúce sa predmetu Zmluvy.
- 25.7** Ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným, neplatnosť takéhoto ustanovenia nebude mať vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ povaha ustanovenia nebráni tomu, aby sa oddelilo od ostatných častí tejto Zmluvy. Strany sa zaväzujú, že budú rokovať o vhodnej úprave neplatných ustanovení Zmluvy s cieľom zachovať jej platnosť a účinnosť v súlade s pôvodnou vôľou Strán.
- 25.8** Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, dve (2) vyhotovenia pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.
- 25.9** Neoddeliteľnú súčasť Zmluvy tvoria:
- Príloha č. 1 Pôdorys rozdelenia štandardného podlažia BBC5 do jednotlivých blokov
  - Príloha č. 2 Pôdorys Kancelárií
  - Príloha č. 3 Pôdorys Parkovacích miest
  - Príloha č. 4 Pôdorys Skladu
  - Príloha č. 5 Pôdorys Prenajatých spoločných priestorov
  - Príloha č. 6 Zoznam nábytku
  - Príloha č. 7 Priestorový plán
  - Príloha č. 8 Špecifikácia úprav
  - Príloha č. 9 Požiadavky zmien
  - Príloha č. 10 Zoznam Spoločných prevádzkových nákladov
  - Príloha č. 11 Energetický certifikát BBC5

[PODPISY NA NASLEDUJÚCEJ STRANE]

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

---

**BBC Five ABC, a.s.,**  
Mgr. Martin Šmigura  
predseda predstavenstva

---

**BBC Five ABC, a.s.,**  
Ing. Miroslav Hilčík  
člen predstavenstva

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

---

**Výskumná agentúra**  
Mgr. Marek Mrva  
generálny riaditeľ

**Príloha č. 1**

**Pôdorys rozdelenia štandardného podlažia BBC5 do jednotlivých blokov**



**Príloha č. 2**

**Pôdorys Kancelárií**

**Príloha č. 3**

**Pôdorys Parkovacích miest**

**Príloha č. 5**

**Pôdorys Prenajatých spoločných priestorov**

**Príloha č. 6**

**Zoznam nábytku**

**Príloha č. 7**  
**Priestorový plán**

**Príloha č. 8**

**Špecifikácia úprav**

## Príloha č. 9

### Požiadavky zmien

- 1 Podľa Zmluvy môže Nájomca požiadať Prenajímateľa o odchýlenie sa od (i) Priestorového plánu alebo Projektovej dokumentácie (po jej schválení Stranami) a/ alebo (ii) Špecifikácie úprav, ale len v prípade, že navrhovaná zmena (odchýlenie):
  - (a) nevyžaduje zmenu stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného povolenia alebo prestavbu mechanických, elektrických, vykurovacích, vetracích alebo klimatizačných systémov BBC5; a
  - (b) nemá nepriaznivý vplyv na prevádzku systémov uvedených v bode (a) alebo neporuší záručné podmienky poskytnuté pre tieto systémy.
- 2 Žiadosť Nájomcu o odchýlenie sa od (i) Priestorového plánu alebo Projektovej dokumentácie (po jej schválení Stranami) a/ alebo (ii) Špecifikácie úprav musí spĺňať nasledujúce podmienky:
  - (a) musí mať písomnú formu;
  - (b) musí obsahovať detailný popis navrhovanej zmeny;
  - (c) musí obsahovať výkres, resp. minimálne náčrt navrhovanej zmeny; a
  - (d) musí obsahovať zdôvodnenie navrhovanej zmeny.
- 3 Prenajímateľ je povinný posúdiť žiadosť Nájomcu, ktorá spĺňa náležitosti podľa bodu 1 a 2 tejto prílohy a odpovedať na ňu do 7 dní od jej doručenia Prenajímateľovi. Odpoveď musí obsahovať:
  - (a) informáciu, či je možné požadovanú zmenu vykonať (Požiadavky zmien);
  - (b) v prípade, že požadovanú zmenu nie je možné vykonať, tak aj zdôvodnenie, prečo ju nie je možné vykonať;
  - (c) informáciu o výške odhadovaných nákladov, ktoré bude musieť Nájomca v súvislosti s požadovanou zmenou uhradiť; a
  - (d) informáciu o očakávanom vplyve na priebeh prác a/alebo vplyve na už dohodnutý termín odovzdania Prenajatých priestorov.
- 4 V prípade, že sa Nájomca po poskytnutí odpovede Prenajímateľa v zmysle bodu 3 tejto prílohy (ďalej aj len „**Odpoveď**“) rozhodne akceptovať vykonanie Požiadaviek zmien za podmienok uvedených v Odpovedi, musí požadovanú zmenu písomne potvrdiť Prenajímateľovi do 3 dní od doručenia Odpovede. V prípade, že Nájomca Požiadavky zmien písomne nepotvrdí do 3 dní od doručenia Odpovede, má sa za to, že od žiadosti na zmenu upustil. V prípade, že Nájomca do 3 dní od doručenia Odpovede požadovanú zmenu písomne potvrdí ale s výhradami, obmedzeniami alebo inými podmienkami, ako tými uvedenými v Odpovedi, má sa za to, že sa Strany nedohodli na vykonaní zmeny a Prenajímateľ nie je povinný Požiadavky zmien realizovať. Písomné potvrdenie Požiadavky zmien Nájomcom musí obsahovať:
  - (a) detailný popis navrhovanej zmeny;
  - (b) výkres, resp. minimálne náčrt navrhovanej zmeny;
  - (c) výšku nákladov, ktoré bude musieť Nájomca v súvislosti so zmenou uhradiť; a
  - (d) upravený dátum odovzdania Prenajatých priestorov (pokiaľ má zmena vplyv na posun odovzdania Prenajatých priestorov).

Písomné potvrdenie Požiadavky zmien sa považuje sa za odsúhlasené Stranami a záväzné na základe jeho (i) podpisu osobami vykonávajúcimi dohľad nad Rekonštrukčnými prácami v mene Nájomcu a (ii) odovzdania osobám vykonávajúcim dohľad nad Rekonštrukčnými prácami v mene Prenajímateľa.

- 5 V prípade, že Nájomca po doručení Odpovede (i) požadovanú zmenu včas písomne nepotvrdí, alebo (ii) požadovanú zmenu včas písomne potvrdí ale s výhradami, obmedzeniami alebo inými podmienkami, ako tými uvedenými v Odpovedi, môže Prenajímateľ posunúť deň odovzdania Prenajatých priestorov uvedený v bode 4.3.1 Zmluvy, a to o počet dní, ktoré ubehli od doručenia žiadosti Nájomcu podľa bodu 1 a 2 tejto prílohy do márneho uplynutia lehoty na potvrdenie požadovanej zmeny. V prípade, že Nájomca bude v omeškani s úhradou faktúry podľa bodu 6 tejto

prílohy v trvaní do 10 dní (vrátane desiateho dňa), je Prenajímateľ oprávnený posunúť odovzdanie Prenajatých priestorov oproti upravenému dátumu odovzdania Prenajatých priestorov uvedenému v písomnom potvrdení Požiadavky zmien v zmysle bodu 4 tejto prílohy o počet dní omeškania s úhradou. V prípade, že Nájomca bude v omeškaní s úhradou faktúry podľa bodu 6 tejto prílohy v trvaní viac ako 10 dní, Prenajímateľ Požiadavky zmien nezrealizuje a odovzdá Nájomcovi Prenajaté priestory zrealizované podľa (i) Priestorového plánu alebo už odsúhlasenej Projektovej dokumentácie a (ii) Špecifikácie úprav; Prenajímateľ môže v takom prípade posunúť deň odovzdania Prenajatých priestorov uvedený v bode 4.3.1 Zmluvy a to o počet dní, ktoré ubehli od doručenia žiadosti Nájomcu podľa bodu 1 a 2 tejto prílohy do jedenásteho dňa po splatnosti faktúry podľa bodu 6 tejto prílohy.

- 6 Nájomca znáša všetky náklady vyplývajúce z jeho Požiadaviek zmien, vrátane nákladov na projekčnú činnosť – prípravu nového priestorového plánu a novej projektovej dokumentácie, resp. náklady na ich zmeny spôsobené Požiadavkami zmien. Náklady na Požiadavky zmien budú uhradené Nájomcom v prospech Prenajímateľa do 30 dní odo dňa prijatia riadne vystavenej faktúry Prenajímateľa Nájomcom.
- 7 V prípade posunutia dňa odovzdania Prenajatých priestorov uvedeného v bode 4.3.1 Zmluvy na neskorší termín:
  - (a) na základe písomného potvrdenia Požiadavky zmien podľa bodu 4 tejto prílohy; alebo
  - (b) z dôvodu podľa bodu 5 tejto prílohy

je Nájomca povinný platiť kompenzáciu podľa Zmluvy odo dňa dohodnutého pôvodne ako najneskorší deň odovzdania Prenajatých priestorov uvedeného v bode 4.3.1 Zmluvy až do dňa začatia Doby nájmu. Pre odstránenie pochybností takéto posunutie dňa odovzdania Prenajatých priestorov z dôvodov uvedených v písmene (a) a/alebo (b) tohto bodu sa považuje za posunutie/omeškanie z dôvodov na strane Nájomcu/zapríčinené Nájomcom.



## Príloha č. 10

### Zoznam Spoločných prevádzkových nákladov

#### 1. Spoločné prevádzkové náklady 1

Spoločnými Prevádzkovými nákladmi 1 sa rozumejú všetky náklady Prenajímateľa súvisiace so správou a prevádzkou Biznis centra, predovšetkým náklady na:

- (a) energie dodávané pre Biznis centrum, ktoré nie sú merané samostatne pre konkrétne priestory a hradené jednotlivými nájomcami (vodné a stočné, elektrická energia, plyn a kúrenie);
- (b) zber a likvidáciu odpadu z Biznis centra, vrátane umiestnenia kontajnerov;
- (c) previerku, čistenie, údržbu, opravu, obnovu a zmeny ktorejkoľvek časti Biznis centra, vrátane zabezpečenia riadnej funkčnosti všetkých stavebných a nestavebných častí Biznis centra;
- (d) vybavenie a zariadenie spoločných priestorov BBC5, t.j. priestorov, ktoré nie sú prenajaté výlučne konkrétnemu nájomcovi a sú využívané alebo dostupné pre viac ako jedného nájomcu alebo pre všetkých nájomcov, návštevníkov, dodávateľov alebo zmluvných partnerov Biznis centra;
- (e) previerku, čistenie, údržbu, opravu, obnovu alebo zmeny:
  - (i) všetkých dodávacích (distribučných) systémov Biznis centra, predovšetkým: mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, odpadové a bezpečnostné systémy; alebo ich časti, vrátane kanalizačných vedení, potrubí, zavlažovačov, káblov a akýchkoľvek iných zariadení, ktoré sú súčasťou ktoréhokoľvek dodávacieho (distribučného) systému;
  - (ii) všetkého technického vybavenia Biznis centra, predovšetkým: výťahy, sanitárne zariadenia, telefóny, počítačové siete a audiotechnológie, vrátane všetkých zariadení súvisiacich so zabezpečením protipožiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, vrátane požiarneho hlásičov Biznis centra;
- (f) údržbu (vrátane odhŕňania snehu a inej štandardnej zimnej údržby) a opravu prístupových ciest, chodníkov a vonkajších parkovacích priestorov Biznis centra;
- (g) riadenie dopravy a prevádzku vonkajších a vnútorných parkovacích miest v Biznis centre, umiestnenie, údržbu, opravu, zmeny a nahradenie dopravných značiek, orientačných značiek, informačných tabúl a ostatných oznamov v Biznis centre (či v interiéri alebo exteriéri BBC5);
- (h) záhradné služby, dezinfekciu a deratizáciu Biznis centra;
- (i) umiestnenie, čistenie, údržbu, opravu, obnovu a zmeny:
  - (i) rôznych zariadení (vybavenia) Biznis centra, ktoré sú navrhnuté pre ich využívanie zo strany nájomcov, zamestnancov alebo návštevníkov nájomcov;
  - (ii) pravidelných alebo sezónnych dekorácií v Biznis centre (či v interiéri alebo exteriéri BBC5);
- (j) bezpečnostné služby (SBS) a služby recepcie;
- (k) platenie daní, poistného, poplatkov a iných nákladov Prenajímateľom, ktoré sú vyrubené alebo vznikli v súvislosti s existenciou alebo prevádzkou Biznis centra, vrátane dane z nehnuteľností a všetkých nákladov, uhradených Prenajímateľom na základe akejkoľvek poistnej zmluvy;
- (l) správu Biznis centra;
- (m) reklamu a marketing Biznis centra;
- (n) služby poskytované účtovnými firmami, audítormi, právnikmi a inými odbornými poradcami a konzultantmi v súvislosti so správou a prevádzkou Biznis centra; vrátane nákladov na akékoľvek súdne alebo správne postupy a konania týkajúce sa prevádzky Biznis centra (alebo jeho časti);
- (o) dodržiavanie všetkých právnych predpisov a rozhodnutí štátnych alebo samosprávnych orgánov v súvislosti s Biznis centrom alebo jeho prevádzkou,
- (p) zásahy polície, požiarnikov alebo iných orgánov verejnej správy v Biznis centre;
- (q) akékoľvek ďalšie služby, ktoré nie sú uvedené vyššie, a ktoré môžu byť potrebné v súvislosti s využívaním priestorov nájomcami (ako napríklad zisťovanie stavu meračov) a/alebo pre riadnu prevádzku Biznis centra; a
- (r) zamestnávanie personálu alebo najímanie externých dodávateľov pre poskytovanie služieb podľa bodov (a) až (q) tejto prílohy.

Spoločné prevádzkové náklady nezahŕňajú náklady na energie a služby poskytované v súvislosti s konkrétnymi priestormi Biznis centra, ktoré sú prenajaté jednotlivým nájomcom, ktoré sú merané samostatne pre tieto priestory alebo ich je možné priradiť k týmto priestorom a ktoré sú uhrádzané priamo príslušným nájomcom ich poskytovateľovi alebo refakturované Prenajímateľom (alebo Správcom, pokiaľ bude ustanovený) príslušnému nájomcovi na základe samostatne nameranej skutočnej spotreby, alebo určené inak.

## **2. Spoločné prevádzkové náklady 2**

Spoločnými Prevádzkovými nákladmi 1 sa rozumejú všetky náklady Prenajímateľa súvisiace s upratovaním Kancelárií.

**Priloha č. 11**

**Energetický certifikát**