

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

**MEDZI:**

1. **vacuumlabs, s. r. o.**, so sídlom na Bottova 2/A, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 48 207 497, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 104959/B, DIČ: 212 011 2962; IČ DPH: SK2120112962, IBAN: SK05 8130 0000 0021 1372 0003, zastúpená pánom Miroslavom Skovajsom konateľom spoločnosti, email: miroslav.skovajsa@vacuumlabs.com (ďalej ako „**Nájomca**“); a
2. **Slovak Asset Management, správ. spol., a. s.**, so sídlom na Grösslingová 44, 811 09 Bratislava, IČO: 51 865 513, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 6818/B, zastúpená Ing. Peter Fröhlich, predseda predstavenstva, Ing. Peter Dittrich, PhD., podpredseda predstavenstva, email: [info@vff.sk](mailto:info@vff.sk); [office@sih.sk](mailto:office@sih.sk) (ďalej ako „**Podnájomník**“);

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

**KEĎŽE:**

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

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

## 1 Predmet Zmluvy

- 1.1 Nájomca týmto Podnájomníkovi odo dňa 15.2.2023 (ďalej ako „**Začiatok podnájmu**“), za odplatu špecifikovanú nižšie (ďalej ako „**Nájomné**“) prenajíma kanceláriu označenú ako kancelária **5.85**, ktorej presné umiestnenie je špecifikované v space plane Priestorov, ktorý tvorí prílohu č. 1 Zmluvy (ďalej ako „**Space plan**“) (ďalej ako „**Predmet podnájmu**“) na účel výkonu podnikateľských aktivít Podnájomníka v rámci predmetu jeho činnosti zapísanej v príslušnom registri(ďalej ako „**Účel podnájmu**“).
- 1.2 Podnájomník vyhlasuje, že si Predmet podnájmu riadne prezrel a oboznámil sa s ním a jeho technickým stavom.

## 2 Nájomné

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomné bude tvorené tromi zložkami, a to (i) odplatom za užívanie Predmetu podnájmu (ďalej ako „**Odplata**“), (ii) náklady na energie (ďalej ako „**Náklady na Energie**“) a (iii) príplatok za prekročenie kapacity kancelárie podľa Space planu (ďalej ako „**Príplatok**“).
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli na Odplate vo výške **2520,- EUR** (slovom: dvetisíc päťsto dvadsať eur) za mesiac bez DPH. Odplata predstavuje **360,- EUR bez DPH** za každý pracovný stôl v Predmete podnájmu vyznačený v Space plane. K Odplate bude pripočítaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v Odplate už je zahrnutý aj poplatok za služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu, ktoré v sebe zahŕňajú nasledovné:
- 2.3.1 upratovacie služby spoločných priestorov, sociálnych zariadení a Predmetu podnájmu;
  - 2.3.2 užívanie nábytkového a iného vybavenia časti Priestorov, ktoré tvoria Predmet podnájmu, spotreba drobného kancelárskeho materiálu (ako sú papier, perá, fixky, zošívачky), možnosť čierneho a farebnej tlače;
  - 2.3.3 neobmedzená spotreba kávy, čaju a mlieka zabezpečeného Nájomcom, ktoré sú dostupné vo vybraných kuchynkách nachádzajúcich sa v Priestoroch, sprístupnených Podnájomníkovi;
  - 2.3.4 využívanie spoločných priestorov vrátane terasy a Nájomcom designovaných konferenčných miestností, oddychových zón, sociálnych zariadení, telocvične, kuchyniek a eventového priestoru podľa Space planu.
  - 2.3.5 zdieľané internetové pripojenie WIFI a LAN
- 2.4 Náklady na Energie budú Podnájomníkom hradené mesačne vo forme preddavkov (ďalej ako „**Preddavok Podnájomníka**“), ktoré budú vypočítané tak, že z výšky preddavkov uhrádzaných Nájomcom Prenajímateľovi (ďalej ako „**Preddavok Nájomcu**“), sa vypočíta podiel jedného pracovného stola podľa Space planu na Preddavku Nájomcu a tento podiel sa vynásobí počtom pracovných stolov prenajatých Podnájomníkom. Energie budú pozostávať z položiek ako: vodné a stočné, dodávka elektrickej energie a dodávka plynu, vrátane energií na kúrenie, klimatizáciu a vzduchotechniku, odvoz a likvidácia odpadu a pomerné náklady súvisiace s užívaním Priestoru, alebo ktoré možno pripísať Priestoru. V prípade zmeny výšky Preddavku Nájomcu je Nájomca vyslovene oprávnený upraviť výšku Preddavku Podnájomníka. Po doručení vyúčtovacej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi, tento vypočíta podiel Podnájomníka na preplatku, resp. nedoplatku obdobne, ako Preddavok Nájomcu. Takto vypočítaný preplatok resp. nedoplatok na energiách (i) v prípade nedoplatku, sumu nedoplatku Nájomca Podnájomníkovi vyúčtuje v najbližšej

faktúre alebo (ii) v prípade preplatku, sumu preplatku Nájomca započíta s Nájomným v najbližšej faktúre, na čo ho Podnájomník vyslovene splnomocňuje.

- 2.5** Podnájomník sa zaväzuje, že Predmet podnájmu bude užívať najmenej 4 a pol mesiaca od účinnosti Zmluvy. Za to Nájomca **(i)** poskytne Podnájomníkovi, počas prvých 4 a pol mesiaca od účinnosti Zmluvy, garanciu Nákladov na Energie vo výške **48,- EUR bez DPH** na jeden pracovných stôl. Zmluvné strany sa taktiež dohodli, že garancia výšky Nákladov na Energie automaticky zaniká uplynutím 4 a pol mesiaca od účinnosti Zmluvy a po tejto dobe je Podnájomník povinný uhrádzať Náklady na Energie vo výške, ako budú vypočítané podľa odseku 2.4 Zmluvy.
- 2.6** Podnájomník je v prípade prekročenia kapacity Predmetu podnájmu povinný platiť Príplatok. Príplatok predstavuje sumu **25,- EUR** za každú osobu oznámenú Nájomcovi zo strany Podnájomníka spĺňajúcu kritériá podľa bodu 2.7 nižšie (ďalej ako „**Osoba Podnájomníka**“), ktorou sa prekročí rámec kapacity Predmetu podnájmu. Kapacita Predmetu podnájmu, zodpovedá počtu pracovných stolov umiestnených v jednotlivých kanceláriách tvoriacich Predmet podnájmu v zmysle Space planu. Počet Osôb Podnájomníka ku dňu podpisu Zmluvy je 7, z toho sa Príplatok platí za 0 Osôb Podnájomníka.
- 2.7** Osobou Podnájomníka sa rozumejú osoby, s ktorými Podnájomník zdieľa Predmet podnájmu alebo jeho časť alebo ktorým Podnájomník z iného dôvodu umožňuje dlhodobejšie alebo pravidelnejšie užívanie Predmetu podnájmu alebo jeho časti.
- 2.8** Podnájomník je povinný informovať Nájomcu o každej zmene spočívajúcej v počte Osôb Podnájomníka, ktorá má alebo by mohla mať vplyv na výšku Príplatku, a to do 5 pracovných dní odkedy sa o tejto zmene dozvie, alebo by sa s prihliadnutím na všetky okolnosti dozvedieť mal alebo mohol. Táto zmena je voči Nájomcovi účinná dňom jej oznámenia, vyhotovenie dodatku k Zmluve sa nevyžaduje.
- 2.9** Nájomné za prvý polmesiac trvania podnájmu je Podnájomník povinný uhradiť Nájomcovi bezodkladne po obdržaní elektronickej faktúry.
- 2.10** Nájomca bude inak pre Podnájomníka vyhotovovať faktúry v elektronickej forme vždy k pätnástemu (15.) dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca v ktorom Nájomcovi vznikne právo na Nájomné. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní od doručenia faktúry Podnájomníkovi. Faktúra musí spĺňať všetky požiadavky právnych predpisov na jej vyhotovenie, najmä obsahovať všetky náležitosti účtovného daňového dokladu.
- 2.11** Odplata sa bude každoročne, vždy k výročiu účinnosti Zmluvy zvyšovať o kladnú ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť celej Európskej únie vo vzťahu k mesiacu november predchádzajúceho kalendárneho roka ako 12 mesačný priemer (angl. *percentage change – 12 months average*). O zvýšení bude Nájomca Podnájomníka písomne informovať.
- 2.12** Ak Nájomné nebude uhradené v lehote splatnosti, a nebude uhradené ani v náhradnej lehote nie kratšej ako 10 dní stanovenej Nájomcom v písomnej výzve k úhrade zaslanej Podnájomníkovi, Podnájomník je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu na odstúpenie od Zmluvy.

### **3 3.1 Práva a povinnosti Zmluvných strán**

#### **3.1** Nájomca:

- 3.1.1** vyhlasuje, že Prenajímateľ udelil súhlas s prenajatím Predmetu podnájmu Podnájomníkovi;

- 3.1.2** prenecháva Predmet podnájmu v stave spôsobilom na užívanie za účelom plnenia Zmluvy tak, aby Podnájomník mohol realizovať svoje práva vyplývajúce zo Zmluvy. Nájomca bude Predmet podnájmu v tomto stave udržiavať. Pri preberaní Predmetu podnájmu bude Zmluvnými stranami vyhotovený preberací protokol, v ktorom môžu Zmluvné strany vyznačiť niektoré vady a poškodenia alebo iné vlastnosti Predmetu podnájmu;
- 3.1.3** je povinný bez zbytočného odkladu informovať Podnájomníka o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu alebo Priestoru;
- 3.1.4** je povinný vykonávať drobné opravy Predmetu podnájmu, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho bežným opotrebením;
- 3.1.5** za majetok, ktorý do Predmetu podnájmu alebo do Priestoru vnesie Podnájomník, resp. za poistenie tohto majetku nezodpovedá;
- 3.1.6** umožní Podnájomníkovi neobmedzenú (t.j. 24 hodín denne, a to aj v dňoch pracovného pokoja) prevádzku v Predmete podnájmu, ak mu tá bude umožnená zo strany Prenajímateľa; pre prípad, že Podnájomník nebude mať umožnenú neobmedzenú prevádzku v Predmete podnájmu po dobu dlhšiu ako 48 hodín za jeden kalendárny mesiac, má Podnájomník nárok na pomernú zľavu z Nájomného; nárok na pomernú zľavu z Nájomného sa nevzťahuje na výpadok, ktorý je vynútený:
- (i) predpísanými alebo odporúčanými revíziami, skúškami alebo obdobnými zásahmi v príslušných systémoch (zariadeniach a rozvodoch), avšak iba za predpokladu, že (i) ich vykonanie bolo Podnájomníkovi oznámené aspoň 3 pracovné dni vopred a (ii) výpadok spôsobený uvedenými úkonmi netrval dlhšie ako čas nevyhnutne potrebný na uskutočnenie predmetnej revízie, skúšky alebo iného zásahu;
  - (ii) vyššou mocou;
  - (iii) rozhodnutím akéhokoľvek orgánu verejnej moci;
- 3.1.7** je oprávnený kedykoľvek užívať alebo dať do podnájmu tretej osobe ľubovoľnú časť spoločných priestorov podľa bodu 2.3.4. Zmluvy za účelom organizovania verejného alebo súkromného podujatia; Podnájomníkovi v tejto súvislosti nevzniká žiaden nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov ani nárok na zľavu z Nájomného;
- 3.1.8** je oprávnený vykonávať kontrolu, či Podnájomník užíva Predmet podnájmu riadnym spôsobom v súlade so Zmluvou a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi. Za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do Predmetu podnájmu, avšak vždy za prítomnosti Podnájomníka;
- 3.1.9** nezodpovedá za riadne dodávky energií (nakoľko tie nie sú v jeho moci). Je však povinný bezodkladne vyvinúť primerané úsilie na obnovenie riadneho dodávania energií v zmysle Zmluvy;
- 3.1.10** je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník neuhradí Nájomné za predmetný mesiac podnájmu ani v dodatočnej desaťdňovej lehote stanovenej Nájomcom v písomnej výzve k úhrade zaslanej Podnájomníkovi;
- 3.1.11** je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník neuhradí Nájomcovi Kauciu podľa bodu 3.2.9 Zmluvy;

- 3.1.12 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť ak Podnájomník užíva Predmet podnájmu vrátane spoločných priestorov podľa bodu 2.3.4. Priestorov ako aj spoločných priestorov Budovy v rozpore s touto Zmluvou a v prípade, ak povaha porušenia Zmluvy pripúšťa nápravu, nevykoná nápravu ani do 10 pracovných dní od písomnej výzvy Nájomcu s uvedeným dôvodom požadovanej nápravy;
- 3.1.13 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Podnájomník bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu prenajme Predmet podnájmu alebo jeho časť tretej osobe/ tretím osobám;
- 3.1.14 nie je oprávnený postúpiť Zmluvu na tretiu osobu.

### 3.2 Podnájomník:

- 3.2.1 smie užívať Predmet podnájmu len obvyklým spôsobom a v súlade so Zmluvou; Podnájomník je povinný Predmet podnájmu chrániť podľa svojich možností pred poškodením a zničením. Podnájomník tiež zodpovedá za škody, ktoré môžu vzniknúť na jeho majetku, ktorý sa bude nachádzať v Predmete podnájmu a tiež za škody, ktoré na Predmete podnájmu alebo v Priestore, prípadne Budove, budú spôsobené Podnájomníkom alebo akoukoľvek treťou osobou, ktorej Podnájomník umožní vstup do Priestoru alebo do Predmetu podnájmu;
- 3.2.2 smie používať adresu Predmetu podnájmu ako svoje sídlo registrované v príslušnom obchodnom registri len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa; Podnájomníkovi nevzniká na základe tejto Zmluvy právny nárok na udelenie súhlasu s registráciou adresy Predmetu podnájmu ako jeho sídla v príslušnom registri;
- 3.2.3 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv na Predmete podnájmu, ktoré má tento vykonať a umožní mu a/alebo Prenajímateľovi a/alebo nimi povereným osobám ich vykonanie;
- 3.2.4 nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy v Priestore alebo Predmete podnájmu;
- 3.2.5 sa zaväzuje dodržiavať platnú legislatívu o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane ako aj hygienické predpisy, ktoré sa vzťahujú na Predmet podnájmu a na činnosť Podnájomníka vykonávanú v Predmete podnájmu a taktiež dodržiavať základné prevádzkové pravidlá obsiahnuté v prevádzkovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto Zmluve (ďalej ako „**Prevádzkový poriadok**“) a v domovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 3 k tejto Zmluve (ďalej ako „**Domový poriadok**“) v rovnakom rozsahu v akom zaväzujú Nájomcu, ako aj osobitné pokyny Nájomcu. O znení Prevádzkového poriadku a Domového poriadku a jeho prípadných zmenách je Nájomca povinný Podnájomníka bezodkladne informovať.
- 3.2.6 je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia Zmluvy vypratať Predmet podnájmu, t.j. odstrániť z neho akýkoľvek hnutelný hmotný majetok vo vlastníctve Podnájomníka (napr. nábytok), uviesť Predmet podnájmu do stavu zodpovedajúceho stavu pri začatí podnájmu podľa Zmluvy a tiež odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete podnájmu preukázateľne spôsobené Podnájomníkom alebo osobami, ktorým Podnájomník umožnil vstup do Predmetu podnájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že Podnájomník nevyprace Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou, je oprávnený bez ďalšieho vypratať Predmet podnájmu Nájomca, a takto vypratáný majetok Podnájomníka uložiť na Nájomcom zvolenom mieste po dobu aspoň 1 mesiac a zničiť ho alebo s ním naložiť ako s

odpadom, ak si ho Podnájomník neprevezme z úschovy ani v uvedenej jednomesačnej lehote, všetko na náklady Podnájomníka. Nájomca je oprávnený si tieto náklady, ktoré mu podľa predchádzajúcej vety vzniknú, započítať na Kauciu. Podnájomník znáša v plnom rozsahu prípadné sankcie za nedodržanie vyššie uvedených ustanovení a náhradu škody, ktorá tým vznikne Nájomcovi alebo Prenajímateľovi. V deň skončenia podnájmu Zmluvné strany vyhotovia odovzdávací protokol, v ktorom budú vyznačené všetky nedostatky a vady vzniknuté na Predmete podnájmu;

- 3.2.7 je povinný konať v súlade s režimom prevádzky Priestoru, vrátane spoločných priestorov Budovy, na ktorom sa dohodne Prenajímateľ s Nájomcom a akýchkoľvek iných a ďalších predpisov v rozsahu, v akom Nájomca Podnájomníka s týmito predpismi oboznámil, alebo v akom sú verejne prístupné, vrátane ich zmien a doplnkov;
- 3.2.8 nie je oprávnený inštalovať akékoľvek zariadenie, ktoré by malo za následok zmeny alebo doplnky, preťaženie alebo nadmerné užívanie akýchkoľvek inžinierskych sietí alebo elektrických, inštalatérskych či mechanických systémov slúžiacich Predmetu podnájmu (alebo jeho časti), prípadne Budove bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu pre každý jednotlivý prípad;
- 3.2.9 je povinný do piatich (5) dní od podpisu Zmluvy Nájomcovi uhradiť kauciu vo výške **2-mesačného Nájomného, t. j. 5712,- EUR** (ďalej ako „**Kaucia**“). Zmluvné strany sa dohodli, že Kaucia bude v celej svojej výške vrátane príslušenstva slúžiť na zabezpečenie všetkých peňažných pohľadávok Nájomcu voči Podnájomníkovi, a to spôsobom a za podmienok stanovených Zmluvou. V prípade, ak Podnájomník nesplní včas svoje záväzky vzniknuté na základe Zmluvy, je Nájomca oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z Kaucie vrátane príslušenstva, a to do výšky Podnájomníkovho nesplneného záväzku. Použitie Kaucie (jej časti) ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu, oznámi Nájomca Podnájomníkovi písomne. Ak bude Kaucia (alebo jej časť) použitá Nájomcom v zmysle Zmluvy, Podnájomník sa zaväzuje doplniť Kauciu tak, aby sa celá suma Kaucie po doplnení rovnala sume podľa tohto bodu, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do štrnástich (14) dní odo dňa doručenia písomného oznámenia (výzvy) Nájomca Podnájomníkovi;
- 3.2.10 je oprávnený užívať spoločné priestory podľa bodu 2.3.4. Zmluvy. Ich využívanie Podnájomníkom však bude možné vždy po dohode s ostatnými užívateľmi, t.j. Nájomcom a ostatnými podnájomníkmi, avšak vždy s vedomím Nájomcu;
- 3.2.11 je povinný strieť obmedzenia súvisiace s organizovaním súkromného podujatia pre uzavretú spoločnosť Nájomcom v spoločných priestoroch podľa bodu 2.3.4. Zmluvy, alebo po dohode organizované iným podnájomníkom, najmä sa zdržať vstupu do týchto priestorov v čase konania podujatia;
- 3.2.12 je povinný strieť vstup Nájomcu, Prenajímateľa alebo správcu Budovy alebo ním poverenej osoby do Predmetu podnájmu (jeho časti) za účelom prehliadky a ochrany, uskutočnenia potrebných opráv a iných potrebných činností v termíne a v čase vopred dohodnutom, ktorý však bez závažných dôvodov nemôže byť odmietnutý; v prípade havárie alebo nebezpečenstva ohrozenia života, zdravia alebo majetku nezanedbateľnej hodnoty je Nájomca, Prenajímateľ alebo správca Budovy, nimi poverená osoba alebo iná zodpovedná osoba (napr. polícia, hasiči) oprávnená vstúpiť do Predmetu

podnájmu aj bez predchádzajúceho ohlásenia, ak si to vyžadujú okolnosti a naliehavosť prípadu;

- 3.2.13 nie je oprávnený Predmet podnájmu prenajať tretím osobám bez súhlasu Nájomcu, ktorý nemá povinnosť tento súhlas udeliť;
- 3.2.14 je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak nebude môcť Predmet podnájmu riadne využívať po dobu dlhšiu ako desať (10) po sebe idúcich pracovných dní v dôsledku zavinenia Nájomcu;
- 3.2.15 nie je oprávnený Zmluvu postúpiť na tretiu osobu;
- 3.2.16 má povinnosť zabezpečiť aby každá fyzická osoba, ktorá sa bude nachádzať v Predmete podnájmu preukázala na požiadanie Prevádzkovateľa svoju totožnosť;
- 3.2.17 má povinnosť zabezpečiť, aby počas trvania Zmluvy nestratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.

#### **4 Doplnkové služby**

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

#### **5 Trvanie a zánik Zmluvy**

- 5.1 Zmluva je uzatvorená na dobu určitú a to do dňa 30.6.2023, pričom Podnájomník je oprávnený využívať Predmet podnájmu od dňa Začiatku podnájmu.
- 5.2 Zmluva zaniká:
  - 5.2.1 písomnou dohodou Zmluvných strán; alebo
  - 5.2.2 okamžitým odstúpením od Zmluvy v prípadoch uvedených v Zmluve a/alebo v platnej legislatíve. Odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka práv a povinností vzniknutých medzi Zmluvnými stranami pred dňom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane, vrátane práva na náhradu škody; alebo
  - 5.2.3 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán kedykoľvek bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane; alebo
  - 5.2.4 písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán z dôvodov podľa Zákona, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúcom po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane; alebo
  - 5.2.5 v prípade ak sa Podnájomník zaviazal Predmet podnájmu užívať najmenej rok od účinnosti Zmluvy, Zmluva zaniká písomnou výpoveďou Podnájomníka, bez uvedenia dôvodu, pričom v takom prípade je výpovedná lehota 3 mesiace a začína

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

**5.2.6** zánikom nájomného vzťahu Nájomcu k Priestoru podľa Nájomnej zmluvy, pričom o tejto skutočnosti je Nájomca povinný Informovať Podnájomníka najneskôr 3 mesiace pred jej nastaním, pokiaľ o tejto skutočnosti Nájomca má alebo mohol mať vedomosť;

**5.2.7** dňom 1.2.2024, ak k tomuto dňu nenastane Začiatok podnájmu podľa bodu 1.1 Zmluvy.

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

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

## **6 Doručovanie**

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

**6.2** Akýkoľvek úkon, ktorý má byť podľa Zmluvy urobený v písomnej podobe, musí byť doručený (i) osobne kdekoľvek sa Zmluvné strany stretnú, alebo (ii) doporučenou zásielkou s doručenkou na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy, alebo (iii) e-mailom na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy.

**6.3** Ak nie je možné doručiť zásielku druhej Zmluvnej strane, pretože táto Zmluvná strana akýmkoľvek spôsobom zmarila jej doručenie alebo odmietla jej prijatie, považuje sa takáto zásielka za doručenú:

**6.3.1** v prípade doručovania poštou v

- (i) deň, v ktorom adresát odoprie doručovanú zásielku prevziať;
- (ii) desiaty (10.) deň odo dňa uloženia zásielky na pošte; alebo
- (iii) deň, v ktorom je na zásielke vyznačená poznámka: „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

**6.3.2** v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom dňom, kedy došlo k zmareniu alebo odmietnutiu doručenia.

**6.3.3** v prípade doručovania emailom v deň, v ktorom došlo k riadnemu odoslaniu emailu na emailovú adresu Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy.



- 6.4** Pokiaľ je za deň doručenia podľa vyššie uvedených pravidiel preukázateľne možno považovať viac ako jeden deň, je dňom doručenia skorší deň.

## **7 Záverečné ustanovenia**

- 7.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými jej Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka, ktorej prvé zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR zabezpečí bezprostredne po podpise Zmluvy Zmluvná strana, ktorá je povinná túto zmluvu zverejňovať. V prípade, ak Zmluvná strana, ktorá je povinná túto zmluvu zverejňovať nezabezpečí zverejnenie Zmluvy, Zmluva nenadobudne účinnosť a Zmluvné strany nie sú touto Zmluvou viazané. V prípade, ak Zmluvná strana, ktorá je povinná túto Zmluvu zverejňovať nezverejní túto Zmluvu v lehote troch mesiacov odo dňa jej uzatvorenia alebo od udelenia súhlasu príslušným orgánom, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu platí, že k uzatvoreniu Zmluvy nedošlo.
- 7.2** Ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy, ktoré je, stane sa alebo bude vyhlásené za neplatné alebo nevymáhateľné, sa bude v takomto rozsahu neplatnosti alebo nevymáhateľnosti považovať za oddeliteľné a bude sa naň hľadieť ako na zo Zmluvy vymazané, pričom vo zvyšnej časti zostáva Zmluva nedotknutá, a teda platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymáhateľné ustanovenia ustanoveniami, ktoré najbližšie zodpovedajú ich zmyslu a účelu podľa tejto Zmluvy.
- 7.3** Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá Zmluvná strana obdrží práve jedno vyhotovenie Zmluvy. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po dohode Zmluvných strán vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
- 7.4** Zmluvné strany sa v súlade s § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom s výnimkou ustanovení, na ktoré sa vzťahujú kogentné ustanovenia Občianskeho zákonníka alebo Zákona. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory riešiť vzájomnou dohodou. Ak tá nebude možná, na rozhodovanie sporov budú príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 7.5** Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že táto nebola uzavretá za nevýhodných podmienok alebo v tiesni a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy k Zmluve:

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

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

**vacuumlabs, s. r. o.**

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

**Slovak Asset Management, správ. spol., a. s.**

\_\_\_\_\_  
Meno: **Miroslav Skovajsa**  
Funkcia: konateľ

\_\_\_\_\_  
Meno: **Ing. Peter Fröhlich**  
Funkcia: predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
Meno: **Ing. Peter Dittrich, PhD.**  
Funkcia: podpredseda predstavenstva

## Príloha č. 1

### Space plan s grafickým náčrtom - umiestnenie predmetu Podnájmu



## **Príloha č. 2**

### **Prevádzkový poriadok**

**Príloha č. 3**  
**Domový poriadok**