

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V MESTE BRATISLAVA**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových  
priestorov**“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej  
len „**Občiansky zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

---

medzi zmluvnými stranami

**Prenajíateľ:**

Obchodné meno: **Twin City II a. s.**  
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto  
IČO: 47 241 501  
DIČ: 2023627045  
IČ DPH: SK2023627045  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka  
zahraničnej banky  
IBAN: SK27 1111 0000 0012 8874 2015  
SWIFT: UNCR SK BX  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa,  
Vložka č.: 6468/B  
Konajúci: Ing. Richard Šafárik, predseda predstavenstva  
Ing. Branislav Paštrnák, člen predstavenstva  
Kontaktný e-mail:

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

**Nájomca:**

Názov: **Slovak Business Agency**  
Sídlo: Karadžičova 7773/2, 811 09 Bratislava - Staré Mesto  
IČO: 30 845 301  
DIČ: 2020869279  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.  
IBAN: SK08 0200 0000 0038 3952 9851  
SWIFT: SUBASKBX  
Registrácia: Register záujmových združení právnických osôb vedený  
Okresným úradom Bratislava, registračné číslo  
OVVS/467/1997-Ta  
Konajúci: Mgr. Martin Holák, PhD., generálny riaditeľ  
Kontaktný e-mail:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajíateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

**PREAMBULA**

- (A) Zmluvné strany sa na základe vzájomnej dohody dohodli na nájme nebytových priestorov uvedených v tejto Zmluve, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- (B) Plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť spolufinancované z prostriedkov európskych štrukturálnych a investičných fondov v rámci implementácie (i) *Národného projektu NPC II – BA kraj, kód ITMS2014+: 313041I861* v zmysle zmluvy reg. číslo: 274/2017-2060-2242 uzavretej medzi Nájomcom a Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky zo dňa 03. 08. 2017 v úplnom znení, (ii) *Národného projektu Podpora internacionalizácie MSP, kód ITMS2014+: 313031H810* v zmysle zmluvy reg. číslo: 305/2017-2060-2240 uzavretej medzi Slovenskou agentúrou pre rozvoj investícií a obchodu, ktorej partnerom pri realizácii je Nájomca, a Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky zo dňa 08. 09. 2017 v úplnom znení a/alebo (iii) *Národného projektu Monitoring podnikateľského prostredia v súlade s uplatňovaním princípu „Think Small First“*, kód ITMS2014+: 313000J843 v zmysle zmluvy reg. číslo: 287/2017-2060-2242 uzavretej medzi Nájomcom a Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky v zastúpení Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky zo dňa 21. 08. 2017 v úplnom znení, resp. z iných národných projektov v rámci operačného programu Integrovaná infraštruktúra a/alebo iných programov, resp. môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, pri nakladaní s ktorými platia osobitné postupy a pravidlá v zmysle platných právnych predpisov.
- (C) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby, súpisné číslo 7773 na ulici Karadžičova 7773/2, 811 09 Bratislava - Staré Mesto, popis stavby: Polyfunkčná stavba Twin City, objekt A2, postavená na parcele registra „C“, parcelné číslo: 9095/3, o výmere 5700 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Budova**“), zapísanej na liste vlastníctva číslo 9742, vedenom Okresným úradom Bratislava I, katastrálny odbor, katastrálne územie: Staré Mesto, obec: Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I.
- (D) Prenajímateľ je osoba oprávnená nakladať s nebytovými (administratívnymi) priestormi v Budove, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť platne a riadne túto Zmluvu.
- (E) Prenajímateľ poveril správou Budovy inú osobu za jej správcu (ďalej len „**Správca**“). V čase uzavretia Zmluvy je za Správcu poverená spoločnosť MVGM Property Management Slovakia s.r.o., so sídlom Cesta na Senec 2/A, Bratislava - mestská časť Ružinov, PSČ: 821 04, IČO: 52 673 871. Správca spravuje pre Prenajímateľa Budovu, zabezpečuje prevádzku Budovy a obstaráva služby pre Budovu a jej nájomcov. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou Budovy. Pri výkone správy Budovy Správcom a pri vykonávaní činností Správcu podľa tejto Zmluvy zodpovedá Prenajímateľ Nájomcovi akoby správu Budovy a činnosti Správcu podľa tejto Zmluvy vykonával Prenajímateľ sám. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy zmeniť osobu Správcu. Zmluvné strany sa dohodli, že na účely tejto Zmluvy je zmena v osobe Správcu voči Nájomcovi účinná odo dňa nasledujúceho po oznámení tejto zmeny v osobe Správcu Nájomcovi na e – mailovú adresu kontaktnej osoby Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ nie je v oznámení Prenajímateľa určený neskorší čas jej účinnosti.

## ČLÁNOK 1 PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

### 1.1. Predmet Zmluvy

Touto Zmluvou Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na dočasné odplatné užívanie (do nájmu) dohodnutý predmet nájmu (ďalej len „**Predmet nájmu**“), aby ho Nájomca dočasne v dojednanej dobe (ďalej len „**Doba nájmu**“) užíval na dojednaný účel nájmu (ďalej len „**Účel nájmu**“), a Nájomca sa zaväzuje platiť za to Prenajímateľovi dohodnuté nájomné (ďalej len „**Nájomné**“) a úhrady za plnenia (služby), ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Predmetu nájmu (ďalej len „**Služby**“), a pri skončení nájmu vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi.

### 1.2. Predmet nájmu

Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za podmienok ustanovených v Zmluve dohodnuté nebytové priestory, ktoré sú Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, a to:

- a) **nebytové kancelárske priestory** (nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu spolu s príslušným podielom na nebytových priestoroch v zdieľanom užívaní s ostatnými nájomcami) situované na 2. nadzemnom podlaží (1. poschodí) Budovy tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť *Prílohy č. 1 - Pôdorys priestorov vrátane ich označenia a výmery* tejto Zmluvy (ďalej len „**Príloha č. 1**“) o výmere 2 252 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Kancelárske priestory**“),
- b) **nebytové priestory Front Office** (nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu) situované na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) Budovy tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy s rozlohou o výmere 904,20 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Priestory Front Office**“),
- c) **nebytové priestory Creative Point** (nebytové priestory vo výhradnom užívaní Nájomcu), situované na 1. podzemnom podlaží (-1. poschodí) Budovy tak, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré tvoria súčasť Prílohy č. 1 tejto Zmluvy s rozlohou o výmere 288,70 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Priestory Creative Point**“) a
- d) **40 (štyridsať) parkovacích miest** v krytých garážových priestoroch na 1. podzemnom podlaží (-1. poschodí) Budovy (ďalej len „**Parkovacie miesta**“) (ďalej Kancelárske priestory, Priestory Front Office a Priestory Creative Point spoločne aj „**Priestory**“).

- 1.3. Na účely výpočtu rozlohy Priestorov sa rozlohou Priestorov rozumie plocha vymedzená obrysami zakreslenými v pôdorysoch v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy a za obrysy zakreslené v týchto pôdorysoch sa považujú osi deliacich stien medzi týmito Priestormi a príľahlými priestormi a osi obvodových stien Budovy, a ďalej vonkajšie línie dverí, okien, líšt, záclon a pod., ktoré tieto Priestory oddeľujú od spoločných priestorov a iných priestorov v Budove.

## ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

### 2.1. Priestory uvedené ako:

- a) Kancelárske priestory bude Nájomca užívať pre administratívnu, koncepčnú, manažérsku alebo inú obdobnú prácu zamestnancov za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu,

- b) Priestory Front Office bude Nájomca užívať za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu,
- c) Priestory Creative Point bude Nájomca užívať na prevádzku CNC strojov, laserov, 3D tlačiarň a iných obdobných strojov a zariadení za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov a/alebo za účelom vykonávania iných činností a plnenia úloh v súlade s predmetom činnosti Nájomcu a
- d) Parkovacie miesta bude Nájomca užívať na parkovanie vozidiel.

**2.2.** Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že:

- a) Účel nájmu, na ktorý bude Nájomca Priestory užívať, je v súlade s nasledovným účelom, na ktorý sú jednotlivé Priestory stavebne určené: Kancelárske priestory a Priestory Front Office sú kancelárske priestory a Priestory Creative Point sú skladové priestory,
- b) Nájomca je povinný na vlastné náklady získať a počas celej Doby nájmu udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej len „**Povolenia**“) vyžadované v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov pre užívanie Priestorov na dohodnutý Účel nájmu a prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť a spolupôsobenie, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať, pre získavanie a udržanie Povolení Nájomcom, a Nájomca je povinný Prenajímateľovi nahradiť všetky preukázané náklady, ktoré Prenajímateľ pri tom vynaložil alebo mu vznikli.

**2.3.** Pokiaľ v tejto Zmluve nie je určené inak, Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory v Budove, t. j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia a pod. (ďalej len „**Spoločné priestory**“), ak tým neobmedzí ďalších nájomcov, verejnosť a návštevníkov Budovy. Prenajímateľ má právo kedykoľvek užívať alebo dať do nájmu tretej osobe ľubovoľnú časť Spoločných priestorov (za účelom zriadenia akýchkoľvek dočasných alebo trvalých zariadení, informačných pultov, reklamných a informačných tabúl, zariadení pre oddych, organizovania spoločenských a kultúrnych podujatí, prezentácií a výstav, atď.)

### **ČLÁNOK 3** **DOBA NÁJMU**

**3.1.** Doba nájmu Predmetu nájmu je Zmluvnými stranami dohodnutá ako doba určitá od **01. 05. 2023** (vrátane) do **31. 01. 2024** (vrátane). Nájomca je oprávnený pred začatím Doby nájmu oznámiť posunutie Doby nájmu.

**3.2.** V čase uzavretia Zmluvy má Nájomca Predmet nájmu v nájme a užíva ho na základe osobitnej *ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV* uzavretej medzi Nájomcom v právnom postavení nájomcu na strane jednej a Prenajímateľom v právnom postavení prenajímateľa na strane druhej zo dňa 18. 09. 2015 v znení jej neskorších zmien/dodatkov (ďalej len „**ZoNNP**“) a nájom Predmetu nájmu podľa ZoNNP má trvať do 30. 04. 2023. Nájomca vyhlasuje a potvrdzuje, že Priestory a Parkovacie miesta užíva a sú v stave zodpovedajúcom dohodnutému Účelu nájmu, vrátane prípadných kľúčov a/alebo prístupových kariet od Priestorov. Zmluvné strany sa preto dohodli, že ak v deň predchádzajúci dňu začatia Doby nájmu má Nájomca Predmet nájmu v užívaní a nevráti ho Prenajímateľovi v súlade so ZoNNP, osobitné odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatie Nájomcom pri začatí nájmu Predmetu nájmu založeného touto Zmluvou sa nevyžaduje a okamihom začatia Doby nájmu sa Predmet nájmu považuje

za riadne odovzdaný Prenajímateľom a prevzatý Nájomcom v stave zodpovedajúcom dohodnutému Účelu nájmu.

- 3.3.** Počas Doby nájmu má Nájomca právo na prístup do Priestorov a na Parkovacie miesta 24 (dvadsaťštyri) hodín 7 (sedem) dní v týždni ako aj na poskytovanie Služieb.

#### ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A INÉ ÚHRADY NÁJOMCU

- 4.1.** Na základe tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať:
- a) **Nájomné** v súlade s ustanovením bodu 4.6. tohto Článku Zmluvy,
  - b) Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch (ďalej len „**Podiel Nájomcu na SPN**“) v súlade s ustanovením bodu 4.7. ods. 4.7.2. písm. a) v spojení s bodom 4.8. tohto Článku Zmluvy a
  - c) **Vlastné prevádzkové náklady** v súlade s ustanovením bodu 4.7. ods. 4.7.2. písm. b) v spojení s bodom 4.9. tohto Článku Zmluvy.
- 4.2.** Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú stanovené dohodou Zmluvných strán v mene euro podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 4.3.** Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy výslovne dohodli, že Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sa určujú/vyúčtujú na základe faktúry Prenajímateľa vyhotovenej v súlade s podmienkami tejto Zmluvy (ďalej len „**Faktúra**“). K fakturovaným cenám sa pripočíta daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.4.** Na základe dohody Zmluvných strán musí Faktúra, okrem náležitostí Faktúry ako daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, obsahovať aj tieto údaje:
- a) identifikačné údaje Prenajímateľa vrátane sídla, IČO, DIČ, IČ DPH,
  - b) názov a číslo tejto Zmluvy,
  - c) názov národného projektu, ak sa uplatňuje,
  - d) ITMS kód národného projektu, ak sa uplatňuje,
  - e) poradové číslo Faktúry,
  - f) deň vystavenia a deň splatnosti Faktúry,
  - g) dátum dodania služby/zdaniteľného plnenia,
  - h) označenie peňažného ústavu a číslo účtu (IBAN), na ktorý sa má platiť fakturovaná cena,
  - i) relevantné prílohy, ak sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo požadované Nájomcom a
  - j) odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby Prenajímateľa.
- 4.5.** Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa bodu 4.1. tohto Článku Zmluvy sú splatné mesačne pozadu na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej a doručenej v lehote 5 (piatich) pracovných dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, ak táto Zmluva nestanovuje inak. Faktúra je splatná v lehote 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej Faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre. Nájomca je oprávnený vrátiť Prenajímateľovi Faktúru ak:
- a) je vyhotovená v rozpore so Zmluvou a/alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi,
  - b) je vyhotovená s uvedením nesprávnych, resp. chýbajúcich údajov a/alebo príloh a/alebo

- c) nebudú splnené iné povinnosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov najmä, nie však výlučne povinnosti v zmysle ustanovenia Článku 8 tejto Zmluvy. V takomto prípade nová lehota splatnosti Faktúry začne plynúť doručením opravenej, správne vyhotovenej Faktúry a/alebo preukázaním splnenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, nie však výlučne preukázaním splnenia povinnosti v zmysle ustanovenia Článku 8 tejto Zmluvy.

#### 4.6. Nájomné

4.6.1. Nájomné za Predmet nájmu je Zmluvnými stranami dohodnuté takto:

- a) Nájomné (základné nájomné) za Kancelárske priestory vo výške **15,70 EUR bez DPH** za každý 1 (jeden) m<sup>2</sup> Fakturačnej rozlohy Kancelárskych priestorov v zmysle ustanovenia ods. 4.6.2. tohto bodu Článku 4 Zmluvy za 1 (jeden) kalendárny mesiac nájmu,
- b) Nájomné (základné nájomné) za Priestory Front Office vo výške **15,70 EUR bez DPH** za každý 1 (jeden) m<sup>2</sup> Fakturačnej rozlohy Priestorov Front Office v zmysle ustanovenia ods. 4.6.2. tohto bodu Článku 4 Zmluvy za 1 (jeden) kalendárny mesiac nájmu,
- c) Nájomné (základné nájomné) za Priestory Creative Point vo výške **7,20 EUR bez DPH** za každý 1 (jeden) m<sup>2</sup> Fakturačnej rozlohy Priestorov Creative Point v zmysle ustanovenia ods. 4.6.2. tohto bodu Článku 4 Zmluvy za 1 (jeden) kalendárny mesiac nájmu,
- d) Nájomné (základné nájomné) za Parkovacie miesta vo výške **130,- EUR bez DPH** za každé 1 (jedno) Parkovacie miesto a 1 (jeden) kalendárny mesiac nájmu.

V prípade, ak Doba nájmu netrvala celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť Nájomného určenú podľa počtu dní trvania Doby nájmu v príslušnom kalendárnom mesiaci.

4.6.2. Výška Nájomného je Zmluvnými stranami dohodnutá na základe rozlohy jednotlivých Priestorov určených pre účel výpočtu Nájomného a Podielu Nájomcu na SPN (v Zmluve ako „**Fakturačná rozloha**“) a rozumie sa ňou čistá podlahová plocha jednotlivých Priestorov, t. j. ich rozloha v m<sup>2</sup> bez plochy vonkajších deliacich prvkov (napr. obvodových múrov, presklení, okien, dverí, líšt a pod.), do ktorej sa započítava plocha pod vnútornými konštrukčnými prvkami Priestoru (napr. vnútorné priečky, oporné stĺpy a pod.), a pre účely výpočtu ktorej sa za hranice Priestoru považujú vnútorné línie vonkajších deliacich prvkov (napr. obvodových múrov, presklení, okien, dverí, líšt a pod.). Fakturačná rozloha celých jednotlivých Priestorov je Zmluvnými stranami dohodnutá nasledovne:

- a) Fakturačná rozloha Kancelárskych priestorov je vo výmere 2 088,14 m<sup>2</sup>,
- b) Fakturačná rozloha Priestorov Front Office je vo výmere 834,45 m<sup>2</sup> a
- c) Fakturačná rozloha Priestorov Creative Point je vo výmere 287,66 m<sup>2</sup>.

4.6.3. Nájomca si vyhradzuje právo zaplatiť Nájomné aj vopred, avšak maximálne na obdobie 6 (šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednanie v tomto osobitnom prípade sú nasledovné:

- a) Nájomné za Predmet nájmu je splatné vopred na základe Faktúry Prenajímateľa vystavenej v súlade s ustanovením bodov 4.2. až 4.4. tohto Článku Zmluvy, po využití práva Nájomcu zaplatiť Nájomné za Predmet nájmu vopred, a to podľa podmienok akceptovateľných Nájomcom,
- b) Faktúra je splatná v lehote 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej Faktúry Nájomcovi, pričom úhradu vykoná Nájomca v prospech účtu (IBAN) Prenajímateľa uvedeného na Faktúre,

- c) za deň úhrady sa považuje deň odpísania peňažných prostriedkov z účtu (IBAN) Nájomcu pod podmienkou, že najneskôr do 2 (dvoch) pracovných dní budú pripísané na účet (IBAN) Prenajímateľa uvedený na Faktúre,
  - d) práva a povinnosti Zmluvných strán pri vrátení Faktúry platia v zmysle bodu 4.5. tohto Článku Zmluvy primerane,
  - e) v prípade, ak Doba nájmu netrvala celý kalendárny mesiac, má Prenajímateľ nárok len na pomernú časť Nájomného, podľa počtu dní trvania Doby nájmu v príslušnom kalendárnom mesiaci a
  - f) Nájomca je oprávnený využiť právo zaplatiť Nájomné vopred aj opakovane.
- 4.6.4.** Spôsob úhrady Nájomného za Predmet nájmu sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.
- 4.6.5.** Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného, pokiaľ Nájomca môže Priestory užívať obmedzene len z dôvodu, že si Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákomom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Priestory preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákomom o nájme a podnájme nebytových priestorov a/alebo Občianskym zákonníkom. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 1 (jedného) mesiaca odo dňa, v ktorom došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.

#### **4.7. Úhrady za Služby**

- 4.7.1.** Náklady na Služby vzniknuté v súvislosti s prevádzkou, správou a užívaním Budovy znášajú nájomcovia v Budove a uhrádzajú ich Prenajímateľovi.
- 4.7.2.** Nákladmi za Služby sa rozumejú:
- a) všetky náklady na Služby uvedené v *Prílohe č. 2 – Služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom* tejto Zmluvy ( ďalej aj „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“) a
  - b) všetky náklady na plnenia poskytované alebo merané v Priestoroch, a to za dodávku elektriny, dodávku (studenej pitnej) vody a odvádzanie odpadových vôd (ďalej aj „**Vlastné prevádzkové náklady**“ alebo „**VPN**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch.
- 4.7.3.** Pokiaľ nie je ďalej dohodnuté inak, tak spôsob úhrad za Služby sa primerane riadi ustanoveniami bodov 4.2. až 4.5. tohto Článku Zmluvy.

#### **4.8. Podiel Nájomcu na SPN**

- 4.8.1.** Podiel Nájomcu na SPN nie je zahrnutý v Nájomnom a Nájomca je povinný platiť Podiel Nájomcu na SPN osobitne popri Nájomnom.
- 4.8.2.** Nájomca je povinný platiť svoj Podiel Nájomcu na SPN v režime určenom podľa pomeru Fakturačnej rozlohy Kancelárskych priestorov a Priestorov Front Office k úhrnu prenajímateľných plôch (rozlôh) všetkých nebytových (kancelárskych a maloobchodných) priestorov v Budove, pričom základom pre výpočet Podielu Nájomcu na SPN je celková suma SPN v Budove. Pomer Fakturačnej rozlohy Kancelárskych priestorov a Priestorov Front Office k úhrnu prenajímateľných plôch všetkých nebytových (kancelárskych a maloobchodných) priestorov v Budove je 0,187274805.
- 4.8.3.** Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi (mesačné) platby na Podiel Nájomcu na SPN (ďalej len „**Platby**“), ktoré sú splatné spôsobom a v lehotách splatnosti dohodnutých pre platenie Nájomného a prevodom na bankový účet (IBAN) Prenajímateľa uvedený na Faktúre, ktorou Prenajímateľ Platby vyúčtoval. Výšku

Platieb určuje Prenajímateľ s ohľadom na výšku SPN za predchádzajúci kalendárny rok a po vykonaní vyúčtovania SPN za predchádzajúci kalendárny rok. Výška Platby, ktorú je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi od dňa začatia Doby nájmu, predstavuje sumu vo výške **5,90 EUR bez DPH** za každý 1 (jeden) m<sup>2</sup> Fakturačnej rozlohy Kancelárskych priestorov a Priestorov Front Office za 1 (jeden) kalendárny mesiac.

- 4.8.4.** Prenajímateľ má právo zmeniť výšku Platieb v odôvodnených prípadoch výlučne v prípade zmeny cien energií, služieb a ďalších nákladov, ktorú sú zahrnuté v SPN), a tiež po vykonaní ročného vyúčtovania SPN. Zmenenú výšku Platieb je Prenajímateľ povinný Nájomcovi písomne oznámiť.
- 4.8.5.** Prenajímateľ (pomocou Správcu) je povinný najmenej 1 (jeden) krát ročne, spravidla za obdobie jeden kalendárny rok a do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka, uskutočniť vyúčtovanie Podielu Nájomcu na SPN a Platieb skutočne zaplatených Nájomcom za obdobie nájmu Predmetu nájmu, ktoré je predmetom tohto vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN (vyúčtovacie obdobie), a výsledok vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN je Prenajímateľ povinný písomne oznámiť Nájomcovi, a to aj po zániku tejto Zmluvy.
- 4.8.6.** Nájomca má právo do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomne oznámeného výsledku vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN oznámiť Prenajímateľovi, že má záujem vykonať kontrolu vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN a v takom prípade do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní od tohto oznámenia má Nájomca právo preskúmať Faktúry a ďalšie doklady priamo súvisiace s položkami ovplyvňujúcimi výšku Podielu Nájomcu na SPN podľa vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN a písomne oznámiť Prenajímateľovi prípadné vady a nedostatky vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN, a to aj po zániku tejto Zmluvy; inak sa vyúčtovanie Podielu Nájomcu na SPN považuje za Nájomcom odsúhlasené.
- 4.8.7.** Ak je výsledkom vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN:
- a) nedoplatok, tak rozdiel medzi Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtovacie obdobie a úhrnom Platieb skutočne zaplatených Nájomcom za vyúčtovacie obdobie, je Nájomca povinný doplatiť Prenajímateľovi do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní po doručení vyúčtovacej Faktúry a
  - b) preplatok, tak rozdiel medzi úhrnom Platieb skutočne zaplatených Nájomcom za vyúčtovacie obdobie a Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtovacie obdobie je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vrátiť do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní po doručení vyúčtovacej Faktúry.

#### **4.9. Vlastné prevádzkové náklady**

- 4.9.1.** Vlastné prevádzkové náklady sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov (Podielu Nájomcu na SPN) a nie sú zahrnuté v Nájomnom.
- 4.9.2.** Nájomca je povinný platiť Vlastné prevádzkové náklady mesačne pozadu na základe meračmi meranej skutočnej spotreby elektriny a vody, najneskôr do 30 (tridsiatich) kalendárnych dní po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Vlastné prevádzkové náklady platia, a to na základe Faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi najmenej 30 (tridsať) kalendárnych dní pred splatnosťou Vlastných prevádzkových nákladov.
- 4.9.3.** V rámci Vlastných prevádzkových nákladov je Prenajímateľ povinný účtovať Nájomcovi cenu spotrebovanej elektriny, vodné a stočné bez akýchkoľvek prirážok. Prílohou Faktúry, ktorou Prenajímateľ vyúčtoval Nájomcovi Vlastné prevádzkové náklady, musí byť vyúčtovanie, ktoré obsahuje čísla meračov, stav meradiel meračov na začiatku a na konci kalendárneho mesiaca, za ktorý sa VPN platia, spotrebované množstvo elektriny a vody, jednotkovú cenu elektriny, vodného a stočného. Nájomca má právo nahliadnuť do dokladov, ktoré priamo



súvisia s VPN, a skontrolovať stav meradiel meračov na meranie množstva elektriny a vody dodanej do Priestorov.

- 4.9.4.** V prípade, ak bude Prenajímateľovi za obdobie Doby nájmu a/alebo jeho časti poskytnutá dotácia na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien plynu a elektriny, je Prenajímateľ povinný dohodnúť si s Nájomcom osobitný postup týkajúci sa kompenzácie VPN zaplatených Nájomcom za obdobie Doby nájmu a/alebo jeho časti, a to aj po zániku tejto Zmluvy.
- 4.10.** Prenajímateľ nie je oprávnený od Nájomcu požadovať a Nájomca nie je povinný zložiť Prenajímateľovi zábezpeku (kauciu) na úhradu Nájomného alebo iných úhrad Nájomcu.
- 4.11.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného, úhradou za Služby v zmysle tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať úroky z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s príslušnými ustanoveniami Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 4.12.** V prípade zániku meny euro sa pre potreby Zmluvy použije zákonné platidlo štátu platné v danom čase tak, aby bol čo najpresnejšie zachovaný účel sledovaný uzavretím Zmluvy.

## ČLÁNOK 5

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

#### 5.1. Poistenie

**5.1.1.** Prenajímateľ v rozsahu a v závislosti od situácie na poistnom trhu uzavrie poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a činnosťami Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k Budove (zahrňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku),
- živelné poistenie Budovy vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
- poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky a
- poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch Budovy.

Náklady vynaložené v súvislosti s týmto poistením sa zahŕňajú do Spoločných prevádzkových nákladov. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne preukázateľné riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistného Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje uhradiť vzniknutý rozdiel v príslušných (pomerne k takto vzniknutému rozdielu) zvýšených splátkach Podielu Nájomcu na SPN.

**5.1.2.** Nájomca je povinný na vlastné náklady uzatvoriť a po celý čas trvania nájmu Predmetu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poistenia, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

- poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahrňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na Predmete nájmu a v Predmete nájmu a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb a iné),
- živelné poistenie všetkého majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,

c) poistenie rizika krádeže vlámaním do Predmetu nájmu a rizika vandalizmu v Predmete nájmu.

**5.1.3.** Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistenie majetku dojednané Prenajímateľom nepokrýva majetok Nájomcu, bez ohľadu na to, či je tento majetok Nájomcu zabudovaný do Budovy alebo nie.

## **5.2. Údržba**

**5.2.1.** Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov v Budove a v Predmete nájmu (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výtahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Budove vrátane Predmetu nájmu (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov Budovy.

**5.2.2.** Ak vznik potreby takejto údržby, opravy alebo servisu je dôsledkom preukázateľného:

a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, alebo dodávateľov, alebo

b) porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcu, vyplývajúcej z tejto Zmluvy, tak Prenajímateľ (pomocou Správcu) zabezpečí alebo vykoná takéto zásahy na ťarchu a náklady Nájomcu a Nájomca je povinný za tieto zásahy zaplatiť Správcovi alebo tretím osobám. Ak vznik takýchto zásahov je iba čiastočne dôsledkom (vyššie uvedeného) preukázateľného správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

**5.2.3.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v časti Priestorov v celom rozsahu nad rámec bodu 5.2. ods. 5.2.1. tohto Článku Zmluvy vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Priestoroch je povinný zabezpečovať Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady (osobne alebo prostredníctvom svojho odborného dodávateľa alebo Správcu, ak to bude osobitne písomne dohodnuté). Ak všetky práce/zásahy v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí, je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Správcovi. Prenajímateľ pomocou Správcu má právo (nie však povinnosť) vykonať takéto práce/zásahy na náklady Nájomcu, ak ich bez zbytočného odkladu Nájomca nezabezpečil, pričom Nájomca je následne povinný s tým súvisiace náklady uhradiť Prenajímateľovi.

**5.2.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi a aj Správcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ, a umožniť mu v primeranom čase vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z Nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný poskytovať Prenajímateľovi a Správcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto zásahov, v opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Správcovi alebo Prenajímateľovi porušením takejto povinnosti Nájomcu.

## **5.3. Úpravy Predmetu nájmu**

**5.3.1.** Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu uskutočniť stavebné úpravy a zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len

„Úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s rozsahom a časovým harmonogramom takýchto Úprav.

**5.3.2.** Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie súhlas s Úpravami za predpokladu, že:

- a) Úpravy neohrozia Budovu ani rozvodové systémy Budovy,
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú uskutočnené dodávateľmi vopred schválenými Prenajímateľom,
- c) Úpravy nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa ani iných nájomcov Budovy a/alebo neovplyvnia priestory mimo Priestorov,
- d) Úpravy neznížia úžitkovú hodnotu Budovy,
- e) Úpravy budú uskutočnené výlučne na náklady Nájomcu a
- f) Úpravy budú uskutočnené v súlade s touto Zmluvou, jej prílohami, dodatkami, príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

Pre potreby udeleniu súhlasu s Úpravami musí Nájomca Prenajímateľovi vopred odovzdať riadne vypracovanú a úplnú projektovú dokumentáciu a presný opis Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (Povolenie/a) orgánov verejnej moci, tak projektová dokumentácia Úprav a ich presný opis musia byť vypracované autorizovaným architektom resp. stavebným inžinierom a musia v celom rozsahu, potrebnom pre takéto podanie, zodpovedať všetkým technickým normám a právnym predpisom, a to všetko na náklady Nájomcu. Získanie prípadných úradných súhlasov a Povolení potrebných na uskutočnenie a užívanie Úprav je povinnosťou Nájomcu. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.

**5.3.3.** Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) Úprav a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na svoje vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca podľa bodu 5.2. ods. 5.2.3. tohto Článku Zmluvy.

**5.3.4.** Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy

- a) uskutoční takým spôsobom, aby nad nevyhnutne potrebnú mieru nerušil ani neobmedzoval hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Budovy,
- b) uskutoční výlučne v súlade s Prenajímateľom vopred písomne schváleným časovým harmonogramom s tým, že pokiaľ Prenajímateľ alebo Správca odôvodnene požiada Nájomcu o nevyhnutne potrebné dočasné prerušenie uskutočňovania Úprav, potom je Nájomca (resp. dodávateľ Nájomcu) povinný bezodkladne práce na Úpravách prerušiť a nebude v nich pokračovať po dobu určenú Prenajímateľom alebo Správcom a
- c) uskutoční výlučne pomoc osôb, ktoré:
  - (1) majú na uskutočnenie prác, dodávok a iných činností, ktorými ich Nájomca poveruje alebo mieni poveriť v rámci uskutočnenia Úprav, potrebné oprávnenia/povolenia, odborné znalosti a praktické skúsenosti,
  - (2) majú pred začatím a po celý čas uskutočňovania ich prác, dodávok a iných činností v rámci Úprav uzavreté dostatočné platné poistenie z titulu stavebno - montážnych prác s poistným krytím najmenej vo výške 100 000,- EUR pokrývajúce zodpovednosť za škody na majetku spôsobené v súvislosti s uskutočňovaním ich prác, dodávok a iných činností v rámci Úprav,
  - (3) boli Prenajímateľom vopred schválené, ak sa to vyžaduje podľa tejto Zmluvy.

**5.3.5.** Prenajímateľ môže na Budove kedykoľvek uskutočniť vylepšenia, stavebné zmeny, prístavby, nadstavby, vstavby a podobne. Nájomca je povinný umožniť

Prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám v nevyhnutne potrebnom rozsahu prístup do Predmetu nájmu a nesmie priebeh prác obmedzovať ani zdržiavať.

- 5.3.6.** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Budovy o tieto výdavky.

#### **5.4. Bezpečnostné opatrenia, požiarna ochrana a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**

- 5.4.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v Budove v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

- 5.4.2.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok Twin City A (ďalej len „**Prevádzkový poriadok**“) tak, aby bola zabezpečená ochrana života a zdravia osôb zdržujúcich sa v Budove alebo v jej blízkosti, ochrana Budovy a majetku v nej. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy, ktoré môžu byť postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky Budovy, trvalé i dočasné (sezónne), budú oznamované Nájomcovi s vyznačením zmeny a/alebo doplnenia doručením

na e – mailovú adresu kontaktnej osoby Nájomcu uvedenej v záhlaví Zmluvy, čím sa stávajú záväznou súčasťou Prevádzkového poriadku a tejto Zmluvy. Nájomca je povinný oboznamovať sa s nariadeniami a pravidlami prevádzky Budovy oznámenými Prenajímateľom alebo Správcom a zaväzuje plniť a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky Budovy. V prípade rozporu tejto Zmluvy s ustanoveniami Prevádzkového poriadku majú prednosť dojednania uvedené v tejto Zmluve.

- 5.4.3.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, právnymi predpismi na úseku BOZP (bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci) a PO (požiarna ochrana), pričom v súvislosti s činnosťou Nájomcu v Priestoroch v celom rozsahu zodpovedá za plnenie a dodržiavanie právnych predpisov na úseku BOZP a PO. Nájomca je povinný zabezpečiť školenia svojich zamestnancov z právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie BOZP v rozsahu vykonávaných činností, lekárske prehliadky, vybavenie osobnými ochrannými pracovnými prostriedkami, oboznámenie s ohrozeniami – rizikami, atď. Nájomca zodpovedá za to, že práce, resp. činnosti na ktoré je potrebné oprávnenie podľa osobitných predpisov, budú vykonávať len osoby, ktoré majú platný príslušný doklad a sú odborne spôsobilé.

- 5.4.4.** Nájomca ako prevádzkovateľ Predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť a zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu.

- 5.4.5.** Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených alebo inak zistených. Nájomca sa zaväzuje, že bude používať v Predmete nájmu a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa

osobitných predpisov, a ich stav a vlastnosti vyhovujú požiadavkám pre ne ustanoveným v právnych predpisoch a/alebo v technických normách.

- 5.4.6.** Nájomca zodpovedá za uskutočnenie primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou. Za takéto primerané opatrenie sa považuje aj zabezpečenie Priestorov alarmom.
- 5.4.7.** Nájomca je povinný okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby zabezpečujúcej ochranu Budovy každú zistenú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu a v Budove.

## **5.5. Podnájom**

**5.5.1.** Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do odplatného užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len s výslovným a vopred udeleným písomným súhlasom Prenajímateľa daným pred uzavretím príslušnej zmluvy o podnájme (inej odplatnej zmluvy). Súhlas Prenajímateľa musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme (inej odplatnej zmluvy), ktorú má Nájomca v úmysle uzavrieť. Prenajímateľ sa zaväzuje takýto súhlas bezdôvodne neodmietnuť.

**5.5.2.** Ak Nájomca uzatvoril zmluvu o podnájme (inú odplatnú zmluvu) bez potrebného súhlasu Prenajímateľa alebo v inom znení, než bola Prenajímateľom odsúhlasená, ide o podstatné porušenie tejto Zmluvy Nájomcom a takto Nájomcom uzatvorená zmluva je neplatná.

**5.5.3.** Za užívanie Predmetu nájmu podnájomníkom zodpovedá Nájomca voči Prenajímateľovi rovnako, ako by Predmet nájmu užíval sám.

**5.5.4.** Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasy dané Prenajímateľom na základe ZoNNP pred uzatvorením tejto Zmluvy ostávajú aj naďalej v platnosti.

**5.6.** Ak dôjde k zmene vlastníctva k Budove, k Predmetu nájmu alebo k ich časti, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa a všetkých práv a povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy, ktoré sa majú plniť v budúcnosti od okamihu takejto zmeny vlastníctva, právne postavenie Nájomcu sa nemení a nadobúdateľ ani Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

**5.7.** V prípade zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu s právnym nástupcom platí, že Zmluvné strany Zmluvy sa ku dňu zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo Zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a právny nástupca Prenajímateľa alebo Nájomcu v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutého Prenajímateľa alebo Nájomcu.

## **5.8. Poskytovanie elektronických komunikačných služieb**

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť pripojenie Priestorov na verejné dátové a telekomunikačné siete, pričom Nájomca má právo pripojiť Priestory k poskytovateľovi dátových a telekomunikačných služieb podľa vlastného výberu. Zmluvu na poskytovanie elektronických komunikačných služieb v Predmete nájmu si uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastný účet s poskytovateľom elektronických komunikačných služieb. Nájomca uhradza odplatu/cenu za poskytovanie elektronických komunikačných služieb priamo ich poskytovateľovi.

## **5.9. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán**

**5.9.1.** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a prevádzkovať v nich svoje činnosti v súlade s touto Zmluvou, jej súčasťami, prílohami, platnými právnymi predpismi a technickými normami, povoleniami (vrátane Povolení)

vzťahujúcimi sa na prevádzkovanie a užívanie Predmetu nájmu a Spoločných priestorov a tak, aby užívaním Predmetu nájmu a Spoločných priestorov Nájomcom a prevádzkovaním činností Nájomcu v nich nevznikala Prenajímateľovi, iným nájomcom v Budove a iným osobám škoda, vznik škody nehrozil, aby nedochádzalo k obmedzovaniu ich podnikania v Budove a užívania priestorov v Budove a aby sa neohrozovalo a nepoškodzovalo životné prostredie.

- 5.9.2.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, ak uvedené nie je v rozpore s touto Zmluvou, najmä Prevádzkovým poriadkom. Prenajímateľ má právo (jednostranne) zmeniť existujúce nariadenie, inštrukciu a Prevádzkový poriadok, pričom každú zmenu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi dorúčením na e – mailovú adresu kontaktnej osoby Nájomcu uvedenej v záhlaví Zmluvy.
- 5.9.3.** Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, aby vykonával odbornú prehliadku Predmetu nájmu v obvyklom pracovnom čase, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Budovy a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Takáto odborná prehliadka nesmie neprímerane obmedziť prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch.
- 5.9.4.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých okolnostiach a skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 5.9.5.** Nájomca nesmie pripevňovať na steny, stropy ani iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprímerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, a nesmie tiež zaťažovať podlahu viac ako štyristopäťdesiat (450) kilogramami (1000 lbs) na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.9.6.** Nájomca nesmie odkladať svoj tovar ani iné predmety a veci v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 5.9.7.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia alebo môžu spôsobiť zmeny týkajúce sa vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu alebo Budovy (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na stenách a fasáde Budovy alebo inde), môže Nájomca uskutočniť výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby vonkajší vzhľad Predmetu nájmu nebol esteticky znehodnotený materiálmi, tovarmi alebo inými vecami Nájomcu a aby tieto nespôsobovali ujmu na estetickom vzhľade interiéru alebo exteriéru Budovy.
- 5.9.8.** Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať riadne upratovanie Kancelárskych priestorov, Priestorov Front Office a Priestorov Creative Point prostredníctvom svojho pracovníka, dodávateľa alebo Správcu. Upratovanie a údržbu Parkovacích miest a Spoločných priestorov zabezpečuje Prenajímateľ.
- 5.9.9.** Nájomca je povinný dodržiavať nariadenia a usmernenia dané Prenajímateľom alebo Správcom týkajúce sa zabezpečenia likvidácie odpadu a spôsobu zásobovania Predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobí on alebo ním poverené osoby nesprávnym skladovaním alebo likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia projektovanej kapacity zariadení alebo inžinierskych sietí, a na výzvu Prenajímateľa alebo Správcu je povinný uhradiť náklady na opravy tým vyvolané.
- 5.9.10.** S nájmom Predmetu nájmu počas Doby nájmu je spojené alebo umožnené poskytovanie/dodávanie nasledujúcich služieb, energií a iných plnení:
  - a) elektrická energia (220 V a 380 V),
  - b) studená voda,

- c) odvádzanie odpadových vôd,
- d) centrálny telefónny rozvodný systém,
- e) verejný rozhlasový informačný systém,
- f) elektrické osvetlenie Spoločných priestorov,
- g) centrálny odvoz odpadu,
- h) upratovanie a údržba Spoločných priestorov,
- i) stráženie Spoločných priestorov, kontrolovaný vstup do Predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni, strážna služba pri vstupe do Predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- j) prevádzkovanie výťahov,
- k) požiarny alarm,
- l) napojenie na centrálny HVAC systém Budovy zabezpečujúci kúrenie, chladenie a ventiláciu v zmysle špecifikácie uvedenej v Technickej a dizajnovej príručke,
- m) zimná a letná údržba Spoločných priestorov a exteriéru Budovy,
- n) povinné revízie a údržba vyhradených technických zariadení v Predmete nájmu a v Spoločných priestoroch a
- o) ostatné služby ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, pokiaľ ich podľa Zmluvy neobstaráva alebo nezabezpečuje Nájomca.

Poskytovanie uvedených plnení, energií a služieb zabezpečuje Prenajímateľ pre Nájomcu.

- 5.9.11.** Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za prerušenie alebo obmedzenie v poskytovaní/dodávaní ktoréhokoľvek z vyššie uvedených plnení, energií a služieb a Nájomcovi nevzniká voči Prenajímateľovi ani právo na zľavu z Nájomného, ani právo neplatiť Nájomné, ak k prerušeniu alebo obmedzeniu v poskytovaní/dodávaní ktoréhokoľvek z vyššie uvedených plnení (energií a služieb) došlo u Prenajímateľovo dodávateľa takéhoto plnenia z dôvodu, za ktorý nezodpovedá Prenajímateľ, a Prenajímateľov dodávateľ takéhoto plnenia podľa právneho predpisu alebo zmluvy uzavretej s Prenajímateľom nezodpovedá Prenajímateľovi za škodu (skutočnú škodu alebo ušlý zisk), ktorá Prenajímateľovi vznikla v dôsledku takéhoto prerušenia alebo obmedzenia v poskytovaní/dodávaní ktoréhokoľvek z vyššie uvedených plnení (energií a služieb) Prenajímateľovi.
- 5.9.12.** Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za krátkodobé prerušenie alebo obmedzenie v poskytovaní/dodávaní ktoréhokoľvek z vyššie uvedených plnení, energií a služieb, ak netrvá nepretržite dlhšie ako 24 (dvadsaťštyri) hodín.

## ČLÁNOK 6 SKONČENIE NÁJMU A VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

- 6.1.** Nájom Predmetu nájmu skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu.
- 6.2.** Pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu možno nájom Predmetu nájmu skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán o skončení nájmu k určitému dátumu.
- 6.3.** Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

- 6.4.** Nájomca môže písomne vypovedať túto Zmluvu pred uplynutím Doby nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- 6.5.** Výpovedná lehota je trojmesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 6.6.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako 15 (pätnásť) kalendárnych dní s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi alebo Správcovi vzniknutého z tejto Zmluvy a tento záväzok si Nájomca nesplní ani po písomnej výzve Prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote v dĺžke najmenej 15 (pätnásť) kalendárnych dní poskytnutej mu Prenajímateľom alebo Správcom, je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia od Zmluvy.
- 6.7.** Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak, ustanovenia § 345 až 350 a § 351 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužijú.

**6.8. Vrátenie Predmetu nájmu**

Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, v prípade skončenia nájmu Predmetu nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný Predmet nájmu vrátiť (odovzdať) Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu Predmetu nájmu vypratany a v stave, v akom ho prevzal pri začatí nájmu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nebude dohodnuté Zmluvnými stranami inak; Nájomca je pritom povinný na vlastné náklady:

- a) vypratať Predmet nájmu a teda najmä odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu,
- b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak z tejto Zmluvy nevyplýva inak a
- c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie) v čase odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi pri začatí nájmu.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

- 6.9.** O odovzdaní a prevzatí Priestorov bude Prenajímateľom ako preberajúcim a Nájomcom ako odovzdávajúcim písomne vyhotovený Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v 4 (štyroch) rovnopisoch. V Preberacom protokole podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ povinný uviesť všetky nedostatky (napr. nevypratany hmotný majetok Nájomcu), inak sa na skutočnosti neuvedené v Preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí Priestorov nebude prihliadať.
- 6.10.** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu Predmetu nájmu z akýchkoľvek dôvodov s výnimkou uplynutia Doby nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v lehote 15 (pätnásť) kalendárnych dní od skončenia nájmu Predmetu



nájmu. Nárok Prenajímateľa na Nájomné a iné úhrady Nájomcu podľa Článku 4 bod 4.1. tejto Zmluvy ostáva zachovaný.

**6.11.** V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa Článku 6 bod 6.8. Zmluvy, tak:

- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1/15 (jednej pätnástiny) Nájomného za posledný kalendárny mesiac trvania nájmu Predmetu nájmu za každý deň, v ktorom nastalo alebo trvalo porušenie takejto povinnosti Nájomcu a
- b) Prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky Úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do stavu, v akom sa nachádzal v deň jeho odovzdania Nájomcovi pri začatí nájmu, pričom Prenajímateľ má vo výške prevyšujúcej zmluvnú pokutu aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli.

## **ČLÁNOK 7 DORUČOVANIE**

**7.1.** V prípade, ak si majú Zmluvné strany niečo písomne doručiť (ďalej len „Zásielka“), budú Zásielku doručovať na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej Zmluvnej strane (ďalej len „Korešpondenčná adresa“).

**7.2.** V prípade, ak sa Zásielku nepodarí doručiť na Korešpondenčnú adresu, považuje sa Zásielka za doručенú dňom jej vrátenia ako nedoručenej a to aj v tom prípade, ak sa adresát o nedoručení Zásielky nedozvedel. Zásielka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak ju adresát, t. j. druhá Zmluvná strana z akéhokoľvek dôvodu alebo bez jeho uvedenia odmietne prevziať, a to prvým dňom uloženia Zásielky na príslušnej pošte.

**7.3.** Zmluvné strany sú povinné bezodkladne si oznámiť zmenu Korešpondenčnej adresy na doručovanie Zásielok.

## **ČLÁNOK 8 REGISTER PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA**

**8.1.** Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Prenajímateľ vyhlasuje, že v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o RPVS“) sú on ako aj osoby uvedené v ustanovení § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. Zákona o RPVS zapísaní v registri partnerov verejného sektora a budú v tomto registri partnerov verejného sektora zapísaní po dobu trvania tejto Zmluvy, ak sa na nich povinnosť zápisu v zmysle uvedeného Zákona o RPVS vzťahuje.

## ČLÁNOK 9 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1.** Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä Občianskym zákonníkom.
- 9.2.** Táto Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.3.** Prenajímateľ je povinný strpieť prípadný výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly orgánu oprávnenému vykonávať kontrolu podľa zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o príspevku poskytovanom z EŠIF**“) a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, Ú. v. EÚ L 347, 20.12.2013, s. 320 – 469 (ďalej len „**Nariadenie č. 1303/2013**“) a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa Zákona o príspevku poskytovanom z EŠIF a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia č. 1303/2013 na výkon kontroly. Prenajímateľ je zároveň povinný strpieť prípadný výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly aj orgánu oprávnenému vykonávať kontrolu podľa iných všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 9.4.** Nakoľko plnenie v zmysle tejto Zmluvy môže byť hradené aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, Prenajímateľ sa v tomto prípade zaväzuje, že strpie a umožní výkon kontroly a auditu, vytvorí vhodné podmienky a poskytne súčinnosť a na ich vykonanie oprávneným kontrolným orgánom Nájomcu a ďalším oprávneným kontrolným orgánom v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky.
- 9.5.** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia) alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým platným, účinným a vykonateľným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 9.6.** V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe Zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou rokovania a vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy sú príslušné súdy v Slovenskej republike.
- 9.7.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene

a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky (link: <http://www.crz.gov.sk/>).

- 9.8.** Táto Zmluva v slovenskom jazyku je v prípade listinnej formy vyhotovená v 5 (piatich) vyhotoveniach, a to v 4 (štyroch) vyhotoveniach pre Nájomcu a 1 (jednom) vyhotovení pre Prenajímateľa.
- 9.9.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.
- 9.10.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:  
Príloha č. 1 - Pôdorys Priestorov vrátane ich označenia a výmery  
Príloha č. 2 - Služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Twin City II a. s.**  
Ing. Richard Šafárik  
predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Slovak Business Agency**  
Mgr. Martin Holák, PhD.  
generálny riaditeľ

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Twin City II a. s.**  
Ing. Branislav Paštrnák  
člen predstavenstva

## Príloha č. 2 - Služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom

Služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, platené nájomcom v Twin City A spôsobom a v režime uvedenom v Zmluve o nájme nebytových priestorov sú najmä:

- Spotreba elektrickej energie (vrátane vonkajšieho osvetlenia a osvetlenia spoločných priestorov v Twin city A),
- Spotreba zemného plynu
- Dodávka studenej vody (vodné, stočné ) pre spoločné priestory Twin city A,
- Kompletné zabezpečenie HVAC systému ( kúrenie/chladenie/ventilácia) Twin city A
- Prístup do Twin city A vrátane Predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- Kontrolovaný vstup do Twin city A vrátane Predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- Strážna služba pri vstupe do priestorov Twin city A a pri vstupe o Predmetu nájmu 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- Zabudovaný požiarly alarm a EPS systém Twin city A
- Bezpečnostný systém a bezpečnostné nastavenia Twin city A
- Pripojenie Predmetu nájmu na verejné dátové a telekomunikačné siete,
- Denné upratovanie spoločných priestorov a exteriéru Twin city A a zabezpečenie odvozu triedeného odpadu,
- Zimná a letná údržba spoločných priestorov a exteriéru Twin city A,
- Povinné revízie a údržba vyhradených technických zariadení Twin city A vrátane Predmetu nájmu,
- Ostatné služby, ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.