

DODATOK č. 5

k Zmluve o nájme nebytových priestorov zo dňa 24.03.2021

uzatvorenej podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**Dodatok**“)

medzi:

prenajímateľom:

Obchodné meno: **Landererova 12, s.r.o.**
Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava
IČO: 47 599 219
IČ DPH: SK2024026466
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka číslo: 96455/B
Konanie v mene: Vladimír Bencz, konateľ
Peter Lukáč, konateľ
E-mail: property@jtre.sk

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

nájomcom:

Obchodné meno: **Technická inšpekcia, a.s.**
Sídlo: Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
IČO: 36 653 004
IČ DPH: SK2022210608
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sa, vložka číslo: 3919/B
Konanie v mene: Mgr. Marian Beliansky, predseda predstavenstva
E-mail: tisr@tisr.sk

(ďalej len „**Nájomca**“)

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

- A** Prenajímateľ a spoločnosť MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 44056/B (ďalej len „**Pôvodný nájomca**“) uzatvorili dňa 24.03.2021 Zmluvu o nájme nebytových priestorov a následne k nej uzatvorili dňa 02.07.2021 Dodatok č. 1, dňa 08.11.2021 Dodatok č. 2, dňa 14.12.2021 Dodatok č. 3 a dňa 28.03.2022 Dodatok č. 4 (ďalej spolu len „**Nájomná zmluva**“). Predmetom Nájomnej zmluvy je odplatné užívanie Kancelárskych priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov, bližšie špecifikovaných v Nájomnej zmluve.
- B** Pôvodný nájomca a Európsky orgán práce, so sídlom Landererova 12, 811 09 Bratislava (ďalej len „**Podnájomník**“ alebo „**ELA**“) uzatvorili dňa 05.08.2021 Zmluvu o podnájme nebytových

priestorov a následne k nej uzatvorili dňa 22.11.2021 Dodatok č. 1, dňa 17.12.2021 Dodatok č. 2 a dňa 29.03.2022 Dodatok č. 3 (ďalej spolu len „**Podnájomná zmluva**“), ktorej predmetom je odplatné užívanie Kancelárskych priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov, bližšie špecifikovaných v Podnájomnej zmluve.

- C** Pôvodný nájomca a Nájomca uzatvorili dňa 22.09.2022 Zmluvu o postúpení práv a prevzatí povinností zo zmluvy o nájme nebytových priestorov a zo zmluvy o podnájme nebytových priestorov, ktorou boli prevedené práva a povinnosti z Nájomnej zmluvy a z Podnájomnej zmluvy z Pôvodného nájomcu na Nájomcu tak, že Pôvodný nájomca postúpil na Nájomcu všetky práva a Nájomca prevzal od Pôvodného nájomcu všetky povinnosti z Nájomnej zmluvy a Podnájomnej zmluvy, a vstúpil s účinnosťou dňa 01.10.2022 do Nájomnej zmluvy a Podnájomnej zmluvy na strane nájomcu, pričom účasť Pôvodného nájomcu v Nájomnej zmluve a v Podnájomnej zmluve zanikla. Prenajímateľ s postúpením práv a prevzatím povinností podľa predchádzajúcej vety súhlasil.
- D** Prenajímateľ, Nájomca a ELA uzatvorili ku dňu podpisu tohto Dodatku Dohodu o úprave priestorov k Nájomnej zmluve a k Podnájomnej zmluve, ktorou si dohodli podmienky (i) vykonania Úprav, (ii) úhrady nákladov na vykonanie Úprav, (iii) technického zhodnotenia Priestorov/Budovy, (iv) vylúčenia/aplikácie § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka a (v) stavu, v akom majú byť Priestory vrátené v prípade zániku nájmu/podnájmu a Nájomnej zmluvy/Podnájomnej zmluvy (ďalej len „**Dohoda**“).
- E** Vzhľadom na obsah Dohody Prenajímateľ a Nájomca zároveň uzatvárajú Dodatok č. 5 k Nájomnej zmluve.
- F** Strany ako zmluvné strany Nájomnej zmluvy majú záujem upraviť Nájomnú zmluvu v znení podľa tohto Dodatku.

Strany sa dohodli na zmene a doplnení Nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:

1. Definície

- 1.1.** Pokiaľ nie je inak definované v tomto Dodatku, slová a výrazy s veľkým začiatočným písmenom používané v tomto Dodatku majú význam ako sú definované v Nájomnej zmluve.

2. Predmet Dodatku

- 2.1.** Vzhľadom na obsah Dohody Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že odo dňa účinnosti tohto Dodatku sa Nájomná zmluva mení a dopĺňa nasledovne:

- 2.1.1.** Znenie bodu 15.1 článku 15 (Úpravy Priestorov) Nájomnej zmluvy sa v celom rozsahu ruší a nahrádza nasledovným znením:

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

Pre vylúčenie pochybností súhlas Prenajímateľa na vykonanie Úprav Priestorov (a Ďalších priestorov) sa nevyžaduje na inštaláciu Audio-video systémov, IT aktívnych prvkov, nábytkových prvkov a prvkov nábytkového mobiliáru a iných interiérových prvkov, akustických prvkov, ktoré boli Stranami vopred odsúhlasené v Prílohe 11, ktoré sa Nájomca zaväzuje na vlastné náklady odstrániť z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy. Prenajímateľ udelil Nájomcovi súhlas s vykonaním Úprav obsiahnutých v Prílohe 18 k tejto Zmluve (ďalej len „Úpravy 1“), a to za podmienok dohodnutých Stranami v (i) Dohode o úprave priestorov k zmluve o nájme nebytových priestorov a k zmluve o podnájme nebytových priestorov uzatvorenej medzi Prenajímateľom, Nájomcom a ELA ku dňu podpisu Dodatku č. 5 k Zmluve a (ii) Dodatku č. 5 k Zmluve. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť odstrániť Úpravy 1 obsiahnuté v Prílohe 18 z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy, ak tak skôr a riadne neurobí ELA.

2.1.2. Dopĺňa sa nový bod 15.12 do článku 15 (Úpravy Priestorov) Nájomnej zmluvy v nasledovnom znení:

15.12 Strany sa výslovne dohodli na vylúčení aplikácie ustanovenia § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka v znení platnom ku dňu podpisu Dodatku č. 5 k Zmluve a teda Nájomca je si plne vedomý, že Úpravy 1 vyhotovené podľa Zmluvy, ku ktorým Prenajímateľ udelil/udelí súhlas na základe výslovnej žiadosti Nájomcu (alebo podnájomníka) a/alebo ktoré budú vyhotovené Nájomcom (alebo podnájomníkom) alebo jeho dodávateľom, alebo Prenajímateľom pre Nájomcu (alebo podnájomníka), sú/budú vyhotovené výlučne v prospech Nájomcu (alebo podnájomníka) a nemajú/nebudú mať v nijakom ohľade charakter zhodnotenia Priestorov a/alebo Budovy bez ohľadu na to, či sa vzhľadom na svoj charakter (najmä stavebné úpravy) stali/stanú momentom ich zabudovania do Priestorov a/alebo Budovy vlastníctvom Prenajímateľa a bez ohľadu na to, kto ich platil/bude platiť a teda Nájomca (ani podnájomník) nemá nárok na akúkoľvek kompenzáciu (v akejkoľvek právnej alebo ekonomickej forme) v súvislosti s vykonaním Úprav 1. Nájomca (ani podnájomník) nemá právo požadovať od Prenajímateľa (i) náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s Úpravami 1 ani inými zmenami/úpravami/vylepšeniami/dokončeniami Priestorov obsiahnutými v Prílohe 18 počas ani po skončení nájmu (podnájmu) ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Priestorov alebo Budovy. Strany sa dohodli, že Prenajímateľ nemá/nebude mať žiadne záväzky či povinnosti voči Nájomcovi ani podnájomníkovi vyplývajúce z alebo súvisiace s úhradou akýchkoľvek nákladov súvisiacich s Úpravami 1.

2.1.3. Dopĺňa sa nový bod 20.10 do článku 20 (Ostatné práva a povinnosti) Nájomnej zmluvy v nasledovnom znení:

20.10 Logo

20.10.1 Nájomca je v súlade s bodom 13.5 Zmluvy oprávnený umiestniť na fasáde alebo streche Budovy svetelné označenie v súlade s Prílohou 19a tejto Zmluvy (ďalej len „Logo 1“) a svetelné označenie v súlade s Prílohou 19b tejto Zmluvy (ďalej len „Logo 2“, Logo 1 a Logo 2 ďalej spolu aj ako „Logo“). Nájomca zabezpečí na svoje náklady, nebezpečenstvo a zodpovednosť výrobu a montáž Loga, pričom umiestnenie Loga na dohodnutom mieste Budovy (Ploche ako je definovaná nižšie) zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca znáša aj akékoľvek náklady na údržbu a poistenie Loga ako aj náklady na údržbu Plochy (ako je definovaná v bode 20.10.2 tejto Zmluvy) v súvislosti s Logom.

20.10.2 Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi:

20.10.2.1 výlučne na účel umiestnenia Loga 1 časť fasády Budovy o rozmeroch 4400 x 1600 mm ako je vyobrazená v Prílohe 19a (ďalej len „**Plocha 1**“) tejto Zmluvy, a to za odplatu v nasledovnej výške:

1,- EUR (slovom: jedno euro) bez DPH za celú Plochu 1 za každý začatý kalendárny rok užívania (ďalej len „**Odplata za Logo 1**“);

20.10.2.2 výlučne na účel umiestnenia Loga 2 časť fasády Budovy o rozmeroch 4400 x 1600 mm ako je vyobrazená v Prílohe 19b (ďalej len „**Plocha 2**“, Plocha 1 a Plocha 2 ďalej spolu aj ako „**Plocha**“) tejto Zmluvy, a to za odplatu v nasledovnej výške:

1000,- EUR (slovom: tisíc euro) bez DPH za celú Plochu 2 za každý začatý kalendárny mesiac užívania (ďalej len „**Odplata za Logo 2**“, Odplata za Logo 1 a Odplata za Logo 2 ďalej spolu aj ako „**Odplata**“);

Odplata je splatná v ročných splátkach vždy do 30. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka, za ktorý je Odplata platená, a to na základe faktúr vystavených Prenajíateľom a doručených Nájomcovi. Prenajíateľ vystaví faktúru na Odplatu prvý pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka, za ktorý je Odplata platená a doručí bez zbytočného odkladu Nájomcovi. Odplata za Logo 1 sa platí v plnej výške za každý začatý kalendárny rok užívania Plochy a Odplata za Logo 2 sa platí v plnej výške za každý začatý kalendárny mesiac užívania Plochy. Ak dôjde k zániku Zmluvy v priebehu kalendárneho roka alebo Nájomca písomne požiada Prenajíateľa o odstránenie Loga 2, tak Prenajíateľ vráti Nájomcovi Odplatu za Logo 2 za kalendárne mesiace, ktoré nasledujú po mesiaci, v ktorom došlo k zániku Zmluvy alebo k doručeniu písomnej požiadavky Nájomcu o odstránenie Loga 2 Prenajíateľovi.

Odplatu za obdobie od prvého dňa riadneho umiestnenia Loga na Ploche do konca príslušného kalendárneho roka Nájomca uhradí na základe faktúry, ktorú Prenajíateľ vystaví a doručí Nájomcovi do 15 dní odo dňa riadneho umiestnenia Loga na Ploche so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Nájomcovi.

Nájomca je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Prenajíateľa dať Plochu do podnájmu ELA.

20.10.3 Prenajíateľ na náklady Nájomcu zabezpečí osobitný merač elektrickej energie dodanej a spotrebovanej v súvislosti s činnosťou Loga a Nájomca sa spotrebovanú elektrickú energiu zaväzuje uhradiť.

20.10.4 Úhrada za elektrickú energiu spotrebovanú v súvislosti s činnosťou Loga bude splatná ročne pozadu alebo ku dňu zániku tejto Zmluvy v priebehu kalendárneho roka (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr) na základe faktúry, ktorú Prenajíateľ vystaví a doručí Nájomcovi so splatnosťou 30 dní.

20.10.5 Na základe písomnej požiadavky Nájomcu alebo v deň zániku tejto Zmluvy, najneskôr však do 90 dní od zániku Zmluvy, Prenajíateľ na náklady a zodpovednosť Nájomcu Logo odstráni z Budovy a uskladní na mieste, ktoré oznámi Nájomcovi a ELA a Nájomca (alebo ELA v mene Nájomcu) je povinný si Logo prevziať do pätnástich (15) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajíateľa na prevzatie, inak je Prenajíateľ oprávnený toto Logo nechať zlikvidovať na náklady Nájomcu; Nájomca skutočne vynaložené náklady spojené s likvidáciou Loga uhradí Prenajíateľovi na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajíateľ a bez zbytočného odkladu doručí Nájomcovi.

2.1.4. Znenie bodu 23.1 článku 23 (Vrátenie Priestorov) Nájomnej zmluvy sa v celom rozsahu ruší a nahrádza nasledovným znením:

23.1 V prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný v posledný deň trvania tejto Zmluvy (v prípade odstúpenia najneskôr do tridsiatich (30) dní od zániku tejto Zmluvy), odstrániť z Priestorov všetky hnutelné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Nájomca vrátane všetkého, čo je obsiahnuté v Prílohe 11 (Inštalácie Nájomcu) a odovzdať Priestory v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповané koberce) Prenajímateľovi, pričom Nájomca je povinný ku dňu vrátenia Priestorov Prenajímateľovi odstrániť na svoje náklady všetky Úpravy zrealizované Nájomcom v rozpore s touto Zmluvou ako aj Úpravy 1 schválené Prenajímateľom obsiahnuté v Prílohe 18 (Úpravy 1) tejto Zmluvy. Ak Nájomca požiada Prenajímateľa o zabezpečenie Priestorov do stavu „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповané koberce) najmenej pätnásť (15) dní pred dňom odovzdania Nájomcom Prenajímateľovi, Prenajímateľ uvedené zabezpečí, pričom Nájomca znáša náklady na uvedené maximálne vo výške 15.000,- Eur (slovom: pätnásťtisíc eur) bez DPH, tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu zabezpečiť vypratanie Priestorov a prípadné odstránenie Úprav vykonaných Nájomcom v rozpore s touto Zmluvou a Úprav 1 schválených Prenajímateľom obsiahnutých v Prílohe 18 (Úpravy 1) tejto Zmluvy.

2.1.5. Do bodu 29.12 článku 29 (Záverečné ustanovenia) Nájomnej zmluvy sa dopĺňajú nové prílohy: Príloha 18 – Úpravy 1 v znení ako je priložené ako Príloha č. 1 k tomuto Dodatku a Príloha 19a – Logo 1, Príloha 19b – Logo 2 v znení ako je priložené ako Príloha č. 2 k tomuto Dodatku.

2.2. Ostatné ustanovenia Nájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

3. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

3.1. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma Stranami a účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia spôsobom podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3.2. Neoddeliteľnú súčasť tohto Dodatku tvoria jeho prílohy:

Príloha č. 1 – Príloha 18 – Úpravy 1

Príloha č. 2 – Príloha 19a – Logo 1, Príloha 19b – Logo 2

3.3. Tento Dodatok je vyhotovený v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a Nájomca obdrží štyri (4) rovnopisy.

3.4. Tento Dodatok obsahuje úplnú dohodu Strán vo veci predmetu tohto Dodatku a nahrádza akékoľvek a všetky ostatné písomné či ústne dohody uskutočnené vo veci predmetu tohto Dodatku.

3.5. Tento Dodatok je možné meniť iba písomne formou vzostupne číslovaných a datovaných dodatkov podpísaných oboma Stranami.

3.6. Pokiaľ sa ktorékoľvek ustanovenie tohto Dodatku stane neplatným alebo nevyžiteľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vyžiteľnosť ostatných ustanovení tohto Dodatku. Strany sa

zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymožiteľné ustanovenie novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadrenému pôvodným ustanovením.

- 3.7. Práva a povinnosti Strán vyplývajúce z tohto Dodatku sa riadia právom Slovenskej republiky.
- 3.8. Strany vyhlasujú, že si tento Dodatok pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a predstavuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu bez akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tomto Dodatku Strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tohto Dodatku. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tohto Dodatku tento Dodatok vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ

Nájomca

V Bratislave, dňa _____

V Bratislave, dňa _____

Landererova 12, s.r.o
Vladimír Bencz, konateľ

Technická inšpekcia, a.s.
Mgr. Marian Beliansky
predseda predstavenstva

Landererova 12, s.r.o
Peter Lukáč, konateľ