

**Dodatok č. 4**  
**k Zmluve o podnájme nebytových priestorov**  
uzatvorenej podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a subsidiárne  
podľa Obchodného zákonníka  
(ďalej len „**Dodatok**“)

medzi:

**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](mailto:tisr@tisr.sk)

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

**Podnájomníkom:**

Názov: **Európsky orgán práce**  
Sídlo: Landererova 12, 811 09 Bratislava  
Konanie v mene: Cosmin Boiangiu, výkonný riaditeľ  
E-mail: [executive-director@ela.europa.eu](mailto:executive-director@ela.europa.eu)

(ďalej len „**Podnájomník**“)

(Nájomca a Podnájomník spolu ďalej len „**Strany**“ a jednotlivo aj „**Strana**“)

**NAKOŤKO:**

- 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**“) a Podnájomník 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**“). Predmetom Podnájomnej zmluvy je užívanie Kancelárskych priestorov, Parkovacích miest a Skladových priestorov, bližšie špecifikovaných v Podnájomnej zmluve.
- B.** Spoločnosť Landererova 12, s.r.o., v čase uzatvorenia Dodatku so sídlom Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava, IČO: 47 599 219, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 96455/B (ďalej len „**Prenajímateľ**“) a 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.
- 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. Podnájomník s postúpením práv a prevzatím povinností podľa predchádzajúcej vety súhlasil.

- D. Prenajímateľ, Nájomca a Podnájomník 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/podnájomu a Nájomnej zmluvy/Podnájomnej zmluvy (ďalej len „**Dohoda**“).
- E. Vzhľadom na obsah Dohody Nájomca a Podnájomník zároveň uzatvárajú Dodatok č. 4 k Podnájomnej zmluve.
- F. Strany ako zmluvné strany Podnájomnej zmluvy majú záujem upraviť Podnájomnú zmluvu v znení podľa tohto Dodatku.

### **Strany sa dohodli na zmene a doplnení Podnájomnej 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 Podnájomnej zmluve.

#### **2. Predmet Dodatku**

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

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

*15.1 Podnájomník je počas celej Doby podnájomu oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe výslovného vopred udeleného písomného súhlasu Nájomcu (ktorý vyžiada súhlas od Prenajímateľa) s označením Úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia Úprav. Na udelenie súhlasu je Podnájomník povinný vopred odovzdať Realizačnú dokumentáciu. Prenajímateľ sa zaviazal v Nájomnej zmluve doručiť Nájomcovi svoje odôvodnené stanovisko (súhlas alebo odmietnutie) k požadovaným Úpravám. Na vykonanie Úprav Priestorov musí byť medzi Nájomcom a Podnájomníkom 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 podnájomu a tejto Zmluvy, inak ide o Úpravy v rozpore s touto Zmluvou. Pre vylúčenie pochybností, súhlas Prenajímateľa a Nájomcu 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 Podnájomník zaväzuje na vlastné náklady odstrániť z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy. Prenajímateľ udelil súhlas Nájomcovi a Nájomca udelil súhlas Podnájomníkovi s vykonaním Úprav obsiahnutých v Prílohe 15 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 Podnájomníkom ku dňu podpisu Dodatku č. 4 k Zmluve a (ii) Dodatku č. 4 k Zmluve. Podnájomník sa zaväzuje na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť odstrániť Úpravy 1 obsiahnuté v Prílohe 15 z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy, ak Nájomca písomne neurčí inak.*

2.1.2. Dopĺňa sa nový bod 15.12 do článku 15 (Úpravy Priestorov) Podnájomnej 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. 4 k Zmluve a teda Podnájomník je si plne vedomý, že Úpravy I vyhotovené podľa Zmluvy, ku ktorým Nájomca udelil/udelí súhlas na základe výslovnej žiadosti Podnájomníka a/alebo ktoré budú vyhotovené Podnájomníkom alebo jeho dodávateľom, alebo Prenajímateľom (alebo Nájomcom) pre Podnájomníka, sú/budú vyhotovené výlučne v prospech 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 Podnájomník nemá nárok na akúkoľvek kompenzáciu (v akejkoľvek právnej alebo ekonomickej forme) v súvislosti s vykonaním Úprav I. Podnájomník nemá právo požadovať od Nájomcu (ani od Prenajímateľa) (i) náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s Úpravami I ani inými zmenami/úpravami/vylepšeniami/dokončeniami Priestorov obsiahnutými v Prilohe 15 počas ani po skončení podnájmu ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Priestorov alebo Budovy. Strany sa dohodli, že Nájomca (ani Prenajímateľ) nemá/nebude mať žiadne záväzky či povinnosti voči Podnájomníkovi vyplývajúce z alebo súvisiace s úhradou akýchkoľvek nákladov súvisiacich s Úpravami I.*

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

**20.10 Logo**

*20.10.1 Podnájomník je v súlade s bodom 13.5 Zmluvy oprávnený umiestniť na fasáde alebo streche Budovy svoje svetelné označenie v súlade s Prílohou 16a tejto Zmluvy (ďalej len „**Logo 1**“) a svetelné označenie v súlade s Prílohou 16b tejto Zmluvy (ďalej len „**Logo 2**“, Logo 1 a Logo 2 ďalej spolu aj ako „**Logo**“). Podnájomník zabezpečí na svoje náklady, nebezpečenstvo a zodpovednosť výrobu a montáž Loga, pričom umiestnenie Loga na dohodnutom mieste Budovy (Ploche ako je definovaná nižšie) sa v Nájomnej zmluve zaviazal zabezpečiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca náklady vyúčtované Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety v rovnakej výške vyúčtuje Podnájomníkovi, pričom Podnájomník sa zaväzuje tieto náklady uhradiť. Podnájomník 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 Nájomca dáva do podnájmu Podnájomníkovi:*

*20.10.2.1 výlučne na účel umiestnenia Loga 1 časť fasády Budovy o rozmeroch 4400 x 1600 mm ako je vyobrazená v Prilohe 16a (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 Prilohe 16b (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 25. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka, za ktorý je Odplata platená, a to na základe faktúr vystavených Nájomcom a doručených Podnájomníkovi. Nájomca vystaví faktúru na Odplatu najneskôr piaty pracovný deň prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho roka, za ktorý je Odplata platená a doručí bez zbytočného odkladu Podnájomníkovi. 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 Prenajímateľa o odstránenie Loga 2, tak Nájomca vráti Podnájomníkovi 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 Prenajímateľovi.*

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

- 20.10.3 *Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal, že na náklady Nájomcu zabezpečí osobitný merač elektrickej energie dodanej a spotrebovanej v súvislosti s činnosťou Loga. Nájomca náklady vyúčtované Prenajímateľom podľa predchádzajúcej vety v rovnakej výške vyúčtuje Podnájomníkovi, pričom Podnájomník sa zaväzuje tieto náklady uhradiť a rovnako sa zaväzuje uhradiť spotrebovanú elektrickú energiu.*
- 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 Nájomca vystaví a doručí Podnájomníkovi so splatnosťou 15 dní. Nájomca vystaví faktúru podľa predchádzajúcej vety v rovnakej výške ako vystaví Prenajímateľ Nájomcovi podľa Nájomnej zmluvy.*
- 20.10.5 *Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal, že na základe požiadavky Nájomcu alebo v deň zániku Nájomnej zmluvy, najneskôr však do 90 dní od zániku Nájomnej zmluvy, na náklady a zodpovednosť Nájomcu Logo odstráni z Budovy a uskladní na mieste, ktoré oznámi Nájomcovi a Podnájomníkovi. Podnájomník je povinný si Logo prevziať do desiatich (10) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa a/alebo Nájomcu na prevzatie (podľa toho, ktoré doručenie nastane skôr), inak je Prenajímateľ oprávnený toto Logo nechať zlikvidovať na náklady Nájomcu. Nájomca náklady vyúčtované Prenajímateľom podľa tohto bodu Zmluvy (na odstránenie Loga z Budovy, uskladnenie Loga a prípadne aj náklady spojené s likvidáciou Loga) v rovnakej výške vyúčtuje Podnájomníkovi, pričom Podnájomník sa zaväzuje tieto náklady uhradiť na základe faktúry vystavenej Nájomcom a doručenej Podnájomníkovi.*
- 2.1.4. Znenie bodu 23.1 článku 23 (Vrátenie Priestorov) Podnájomnej zmluvy sa v celom rozsahu ruší a nahrádza nasledovným znením:
- 23.1 *V prípade zániku tejto Zmluvy je Podnájomník 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/predmety, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Podnájomník vrátane všetkého, čo je obsiahnuté v Prílohe 11 (Inštalácie Podnájomníka) a odovzdať Priestory v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповané koberce) Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi, pričom Podnájomník je povinný ku dňu vrátenia Priestorov Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi odstrániť na svoje náklady všetky Úpravy zrealizované Podnájomníkom v rozpore s touto Zmluvou ako aj Úpravy I schválené Nájomcom obsiahnuté v Prílohe 15 (Úpravy I) tejto Zmluvy, ak Nájomca písomne neurčí inak. Ak Podnájomník požiada Nájomcu o zabezpečenie Priestorov do stavu „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vyteповané koberce)*

*najmenej dvadsať (20) dní pred dňom odovzdania Priestorov, Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu uvedené zabezpečí, pričom Podnájomník znáša náklady na uvedené maximálne vo výške 15.000,- Eur (slovom: pätnásťtisíc eur) bez DPH; tým nie je dotknutá povinnosť Podnájomníka zabezpečiť vypratanie Priestorov a prípadné odstránenie Úprav vykonaných Podnájomníkom v rozpore s touto Zmluvou a Úprav 1 schválených Nájomcom obsiahnutých v Prílohe 15 (Úpravy 1) tejto Zmluvy.*

2.1.5. Do bodu 29.12 článku 29 (Záverečné ustanovenia) Podnájomnej zmluvy sa dopĺňajú nové prílohy: Príloha 15 – Úpravy 1 v znení ako je priložené ako Príloha č. 1 k tomuto Dodatku a Príloha 16a – Logo 1, Príloha 16b – Logo 2 v znení ako je priložené ako Príloha č. 2 k tomuto Dodatku.

2.2. Ostatné ustanovenia Podnájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

### 3. Záverečné ustanovenia

- 3.1. Tento Dodatok nadobúda a 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 15 – Úpravy 1  
Príloha č. 2 – Príloha 16a – Logo 1, Príloha 16b – Logo 2
- 3.3. Tento Dodatok je vyhotovený v šiestich (6) rovnopisoch, z toho v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku a v troch (3) rovnopisoch v anglickom jazyku. Nájomca obdrží dva (2) rovnopisy v anglickom jazyku a dva (2) rovnopisy v slovenskom jazyku a Podnájomník obdrží jeden (1) rovnopis v anglickom jazyku a jeden (1) rovnopis v slovenskom jazyku. Slovenské a anglické znenie Dodatku je rovnocenné.
- 3.4. Tento Dodatok obsahuje úplnú dohodu Strán vo veci predmetu tohto Dodatku a nahradzuje 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 nevymožiteľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vymožiteľnosť 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.

## PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

**Nájomca**

---

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

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

**Podnájomník**

---

**Európsky orgán práce**  
Cosmin Boiangiu, výkonný riaditeľ