

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon č. 116/1990 Zb.“)  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

### Prenajímateľ

obchodné meno: **Twin City II a. s.**  
sídlo: **Malý trh 2/A, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, PSČ: 811 08, Slovenská republika**  
IČO: **47 241 501**  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 6468/B  
IČ DPH: **SK2023627045**  
za spoločnosť podpisuje: **Ing. Richard Šafárik, predseda predstavenstva**  
**Ing. Branislav Paštrnák, člen predstavenstva**  
Bankové spojenie: **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a s., pobočka zahraničnej banky**  
číslo účtu vo formáte IBAN: **SK27 1111 0000 0012 8874 2015**  
SWIFT-BIC: **UNCR SK BX**  
Kontaktná osoba: **Ing. Jozef Kubica, e-mail: [kubica@bevix.sk](mailto:kubica@bevix.sk)**  
**Ing. Richard Šafárik, e-mail: [safarik@bevix.sk](mailto:safarik@bevix.sk)**

(ďalej ako „Prenajímateľ“);

a

### Nájomca

obchodné meno: **Agentúra pre riadenie dlhu a likvidity**  
sídlo: **Radlinského 32, 813 19 Bratislava, Slovenská republika**  
IČO: **30 792 053**  
IČ DPH: **SK2021713430**  
za organizáciu podpisuje: **Ing. Daniel Bytčánek, riaditeľ**  
Bankové spojenie: **7000001590/8180**  
číslo účtu vo formáte IBAN: **SK70 8180 0000 0070 0000 1590**  
SWIFT-BIC: **SPSRSKBA**  
Kontaktná osoba: **Ing. Ján Kičina, email: [jan.kicina@ardal.sk](mailto:jan.kicina@ardal.sk), tel.: +421 2 5726 2506,**  
**mobil: +421 908 941 219**

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“ a každý z nich samostatne ako „Zmluvná strana“)

### ČLÁNOK 1

#### ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v okrese Bratislava I, v obci Bratislava – Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú v čase uzavretia tejto Zmluvy

- zapísané v katastri nehnuteľností spravovanom Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva číslo 9742, a to:
- 1.1.1. stavby súpisné číslo 7773 postavenej na Pozemku parc. č. 9095/3 (ako je definovaný nižšie), popis stavby: Polyfunkčná stavba Twin City, objekt A2 (ďalej ako „Twin City A“), ktorá sa nachádza na ulici Karadžičova v Bratislave; a
  - 1.1.2. pozemku parcela registra „C“ s parcelným číslom 9095/3 s výmerou 5.700 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „Pozemok parc. č. 9095/3“).
- 1.2. V čase uzavretia Zmluvy je za správcu Twin City A 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 (ďalej ako „Správca“). Správca spravuje pre Prenajímateľa budovu Twin City A, zabezpečuje prevádzku budovy Twin City A a obstaráva služby pre budovu Twin City A a jej nájomcov. Ustanovením Správcu nie je dotknutá zodpovednosť Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy v súvislosti s prevádzkou a správou budovy Twin City A. Pri výkone správy budovy Twin City A Správcom a pri vykonávaní činností Správcu podľa tejto Zmluvy zodpovedá Prenajímateľ Nájomcovi akoby správu budovy Twin City A a činnosti Správcu podľa tejto Zmluvy vykonával Prenajímateľ sám. Pohľadávky a záväzky Nájomcu vzniknuté z tejto Zmluvy a z právnych skutočností upravujúcich zmluvný vzťah Prenajímateľa a Nájomcu založený touto Zmluvou sú pohľadávkami a záväzkami Nájomcu voči Prenajímateľovi. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu 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 uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ nie je v oznámení Prenajímateľa určený neskorší čas jej účinnosti.
- 1.3. Túto Zmluvu uzavierajú Zmluvné strany s úmyslom a za účelom, aby ňou Prenajímateľ prenechal Nájomcovi do dočasného odplatného užívania (nájomu) dohodnuté nebytové priestory a parkovacie miesta v Twin City A na účel nájmu dohodnutý v tejto Zmluve.

## ČLÁNOK 2

### PREDMET ZMLUVY, PREDMET NÁJMU, ÚČEL NÁJMU

- 2.1. **Predmet Zmluvy**  
V zmysle podmienok tejto Zmluvy Prenajímateľ prenechá Nájomcovi na dočasné odplatné užívanie (do nájmu) dohodnutý predmet nájmu, aby ho Nájomca dočasne v dojednanej dobe užíval na dojednaný účel nájmu, a Nájomca sa zaväzuje platiť za to Prenajímateľovi dohodnuté nájomné ako aj plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, a po skončení nájmu Nájomca vráti predmet nájmu Prenajímateľovi v zmysle podmienok tejto Zmluvy.
- 2.2. **Predmet nájmu**  
Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú:
- 2.2.1. **nebytové (kancelárske) priestory** o prenajímateľnej ploche 541,6 m<sup>2</sup> (ďalej ako „Čistá výmera priestorov“), umiestnené na 3. nadzemnom podlaží budovy Twin City A tak, ako je to modrou farbou vyznačené v pôdorysoch, ktoré sú obsahom Prílohy č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „Nebytové (kancelárske) priestory“). Celková výmera Nebytových (kancelárskych) priestorov, t.j. súčet Čistej výmery priestorov a podielu na spoločných častiach a zariadení budovy Twin City A je 579,51 m<sup>2</sup> (ďalej ako „Celková výmera priestorov“); a súčasne
  - 2.2.2. **dve (2) parkovacie miesta** nachádzajúce sa na 1.podzemnom podlaží budovy Twin City A, ako sú vyznačené v pôdorysoch, ktoré sú obsahom Prílohy č. 1 tejto Zmluvy, s číselným označením 1093 a 1094 (ďalej spolu „Parkovacie miesta“ a jednotlivito „Parkovacie miesto“);
- (Nebytové (kancelárske) priestory a Parkovacie miesta ďalej spoločne ako „Predmet nájmu“).
- 2.3. **Účel nájmu**  
2.3.1. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať výlučne nasledovným spôsobom:

- a) Nebytové (kancelárske) priestory výlučne ako kancelárske priestory na vykonávanie administratívnych činností pri prevádzkovaní činností Nájomcu v rámci jeho pôsobnosti v zmysle príslušných právnych predpisov (zákon č. 291/2002 Z. z. o Štátnej pokladnici a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov); a
  - b) Parkovacie miesta na účel parkovania osobných motorových vozidiel Nájomcu; (vyššie uvedené ďalej ako „**Účel nájmu**“).
- 2.3.2. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Nájomca nemôže zmeniť Účel nájmu Predmetu nájmu alebo jeho časti a ani jeho označenie, pod ktorým je prevádzkovaný.
- 2.3.3. Pred začatím prevádzkovania svojich činností v Nebytových (kancelárskych) priestoroch je Nájomca povinný na vlastné náklady získať a následne počas celého trvania nájmu Nebytových (kancelárskych) priestorov udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia (ďalej spoločne ako „**Povolenia**“ a jednotlivo ako „**Povolenie**“) vyžadované podľa právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Nebytových (kancelárskych) priestoroch a bezodkladne po jeho vydaní odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého Povolenia alebo jeho prípadnej zmeny. Prenajímateľ poskytne Nájomcovi súčinnosť a spolupôsobenie, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať pri získavaní Povolení Nájomcom, a Nájomca je povinný Prenajímateľovi nahradiť všetky preukázané náklady, ktoré Prenajímateľ pri tom vynaložil alebo mu vznikli.
- 2.3.4. Pokiaľ nie je v Zmluve určené inak, tak Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory Twin City A, t.j. vnútorné komunikačné priestory, výťahy, sociálne zariadenia a pod. (ďalej ako „**Spoločné priestory**“), ak tým neprimerane neobmedzí ďalších nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov priestorov v budove Twin City A. 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.); nesmie tým však neprimerane obmedziť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.

### ČLÁNOK 3

#### DOBA NÁJMU

- 3.1. Nájom podľa tejto Zmluvy začína odo dňa 01.04.2025 (ďalej ako „**Deň začatia nájmu**“) a je uzavretý na dobu určitú, a to na sto dvadsať (120) mesiacov odo Dňa začatia nájmu (ďalej ako „**Doba nájmu**“).

### ČLÁNOK 4

#### NÁJOMNÉ A ĎALŠIE PEŇAŽNÉ ZÁVÄZKY NÁJOMCU

- 4.1. Touto Zmluvou sa Nájomca zaväzuje platiť:
- 4.1.1. Nájomné (ako je definované v článku 4, bod 4.3 tejto Zmluvy);
  - 4.1.2. Podiel Nájomcu na SPN (ako je definovaný v článku 5, bod 5.3 tejto Zmluvy); a
  - 4.1.3. Vlastné prevádzkové náklady (ako sú definované v článku 5, bod 5.4 Zmluvy).
- 4.2. Všetky peňažné záväzky Nájomcu podľa tejto Zmluvy sú splatné v eurách podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Sumy záväzkov Nájomcu podľa tejto Zmluvy sa ďalej zvyšujú o daň z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“) v sadzbe a podľa podmienok ustanovených právnymi predpismi. Peňažné záväzky Nájomcu uvedené v predchádzajúcom bode 4.1. tejto Zmluvy sa určujú v súlade s podmienkami tejto Zmluvy a Nájomca ich platí na základe faktúry, pokiaľ nie je výslovne v tejto Zmluve uvedené inak. V prípade peňažného záväzku Nájomcu platiť Nájomné faktúru vyhotovuje a doručuje Nájomcovi Prenajímateľ a v prípade peňažného záväzku Nájomcu platiť Podiel Nájomcu na SPN a peňažného záväzku Nájomcu platiť Vlastné prevádzkové náklady faktúru v mene Prenajímateľa vyhotovuje a doručuje Nájomcovi Správca.

#### 4.3. Nájomné

- 4.3.1. Pokiaľ nie je ďalej dohodnuté inak, tak Nájomca je povinný odo Dňa začatia nájmu po celú Dobu nájmu platiť Prenajímateľovi nasledujúce nájomné:
- a) za Nebytové (kancelárske) priestory sumu zodpovedajúce násobku sumy **15,95 EUR** bez DPH za meter štvorcový (m<sup>2</sup>) a Celkovej výmery priestorov mesačne (ďalej ako „**Nájomné za Kancelárske priestory**“); a
  - b) za Parkovacie miesta sumu zodpovedajúce násobku **130,00 EUR** bez DPH za jedno Parkovacie miesto mesačne (ďalej ako „**Nájomné za Parkovacie miesta**“);
- (Nájomné za Kancelárske priestory a Nájomné za Parkovacie miesta ďalej spolu ako „**Nájomné**“),  
t.j. Nájomné zodpovedajúce celkovej sume **9.503,18 EUR bez DPH mesačne**.
- 4.3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi zľavu z Nájomného za Kancelárske priestory za celkovo desať (10) mesiacov Doby nájmu, a to za mesiac december počas prvých desiatich (10) rokov Doby nájmu (t.j. za mesiac december v kalendárnych rokoch 2025-2034), kedy Nájomca bude uhrádzať Prenajímateľovi zľavené Nájomné za Kancelárske priestory vo výške **1,00 EUR** bez DPH.
- 4.3.3. Nájomné podlieha od 01.01.2026 (vrátane) úprave v zmysle článku 6, bod 6.2 tejto Zmluvy.
- 4.3.4. S výnimkou ako je uvedené nižšie v tomto bode alebo inak v tejto Zmluve, Nájomné bude platené Prenajímateľovi vopred v rovnakých polročných platbách, splatných najneskôr k dvadsiatemu-piatemu (25.) dňu kalendárneho mesiaca bezprostredne predchádzajúceho kalendárnemu polroku, za ktorý sa Nájomné platí (ďalej ako „**Dni úhrady**“ a samostatne ako „**Deň úhrady**“), s tým, že Prenajímateľ je oprávnený Dni úhrady zmeniť na základe písomného oznámenia Nájomcovi. Prvá (1.) platba Nájomného bude za obdobie odo Dňa začatia nájmu do 31.12.2025 a uhradená najneskôr 25.03.2025 na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej a doručenej Nájomcovi. Platba Nájomného bude uskutočnená v eurách formou bezhotovostného prevodu na príslušný bankový účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi, resp. ktorý bude uvedený na príslušnej faktúre.

### ČLÁNOK 5

#### PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY

- 5.1. Prevádzku a správu budovy Twin City A zabezpečuje Prenajímateľ pomocou Správcu. Prevádzkové náklady vzniknuté v súvislosti s prevádzkou a správou Twin City A znášajú nájomcovia v Twin City A.
- 5.2. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú:
- 5.2.1. všetky náklady uvedené v Prílohe č. 2 k Zmluve (v Zmluve ako „**Spoločné prevádzkové náklady**“ alebo „**SPN**“); a
  - 5.2.2. všetky náklady vzniknuté alebo merané v Predmete nájmu za dodávku elektriny, dodávku (studenej pitnej) vody a odvádzanie odpadových vôd (ďalej len „**Vlastné prevádzkové náklady**“), ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch,  
(SPN a Vlastné prevádzkové náklady ďalej spoločne ako „**Prevádzkové náklady**“).
- 5.3. Podiel Nájomcu na SPN
- 5.3.1. Podiel Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch (ďalej „**Podiel Nájomcu na SPN**“) nie je zahrnutý v Nájomnom a Nájomca je povinný platiť Podiel Nájomcu na SPN osobitne popri Nájomnom.
  - 5.3.2. Nájomca je povinný platiť svoj Podiel Nájomcu na SPN v režime určenom podľa pomeru plochy Predmetu nájmu k úhrnu prenajímateľnej plochy všetkých nebytových kancelárskych a maloobchodných priestorov v Twin City A, pričom základom pre výpočet Podielu Nájomcu na SPN je celková suma SPN v Twin City A. Pomer plochy Predmetu nájmu k úhrnu prenajímateľnej plochy všetkých nebytových kancelárskych a maloobchodných priestorov v Twin City A je 0,036586382.

- 5.3.3. S výnimkou ako je uvedené nižšie v tomto bode alebo inak v tejto Zmluve, Podiel Nájomcu na SPN bude platený preddavkovo polročne vopred, pričom pre jeho splatnosť a úhradu sa obdobne použijú dojednania tejto Zmluvy týkajúce sa Nájomného uvedené v bode 4.3.4 tejto Zmluvy, pre vylúčenie pochybností, vrátane odlišného mechanizmu prvej platby Podielu Nájomcu na SPN za obdobie odo Dňa začatia nájmu do konca kalendárneho roka 31.12.2025.
- 5.3.4. Výšku polročných preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN určuje Prenajímateľ s ohľadom na výšku SPN za predchádzajúci kalendárny rok a po vykonaní vyúčtovania SPN za predchádzajúci kalendárny rok. Výška preddavku na Podiel Nájomcu na SPN, ktorý je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi od Dňa začatia nájmu, predstavuje sumu zodpovedajúcu násobku sumy **5,25 EUR** bez DPH mesačne za meter štvorcový (m<sup>2</sup>) a Celkovej výmery priestorov mesačne, t.j. zodpovedajúce celkovej sume **3.042,43 EUR bez DPH mesačne**.
- 5.3.5. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN v odôvodnených prípadoch (najmä v prípade zmeny cien energií, služieb a ďalších nákladov, ktorú sú zahrnuté v SPN), a tiež po vykonaní ročného vyúčtovania SPN. Zmenenú výšku preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN je Prenajímateľ povinný Nájomcovi písomne oznámiť.
- 5.3.6. Prenajímateľ (pomocou Správcu) je povinný najmenej jeden (1) krát ročne spravidla do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka uskutočniť vyúčtovanie Podielu Nájomcu na SPN a preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN 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.
- 5.3.7. Nájomca má právo do tridsiatich (30) 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 do tridsiatich (30) 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; inak sa vyúčtovanie Podielu Nájomcu na SPN považuje za Nájomcom odsúhlasené.
- 5.3.8. Ak je výsledkom vyúčtovania Podielu Nájomcu na SPN:
- nedoplatok, tak rozdiel medzi Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtovacie obdobie a úhrnom preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN skutočne zaplatených Nájomcom za vyúčtovacie obdobie, je Nájomca povinný doplatiť Prenajímateľovi do pätnástich (15) dní po doručení vyúčtovacej faktúry,
  - preplatok, tak rozdiel medzi úhrnom preddavkov na Podiel Nájomcu na SPN skutočne zaplatených Nájomcom za vyúčtovacie obdobie a Podielom Nájomcu na SPN za vyúčtovacie obdobie je Prenajímateľ povinný Nájomcovi vrátiť do pätnástich (15) dní po doručení príslušnej vyúčtovacej faktúry, a to aj formou započítania proti akýmkoľvek iným platbám Nájomcu voči Prenajímateľovi.

#### **5.4. Vlastné prevádzkové náklady**

- 5.4.1. Vlastné prevádzkové náklady sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov (Podielu Nájomcu na SPN) a nie sú zahrnuté v Nájomnom.
- 5.4.2. Ak je dodávka Vlastných prevádzkových nákladov zabezpečená zo strany Prenajímateľa, Nájomca je povinný platiť Vlastné prevádzkové náklady Prenajímateľovi mesačne spätne na základe meračmi meranej skutočnej spotreby elektriny a vody, najneskôr do dvadsaťpäť (25) dní po skončení kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Vlastné prevádzkové náklady platia, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi najmenej desať (10) dní pred splatnosťou Vlastných prevádzkových nákladov.
- 5.4.3. 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 vyúčtované, ktoré obsahuje čísla meračov, stav meradiel meračov na začiatku a na konci kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Vlastné prevádzkové náklady platia, spotrebované množstvo elektriny a vody, jednotkovú cenu elektriny, vodného a stočného. Nájomca má právo nahliadnuť do dokladov, ktoré priamo súvisia s Vlastnými prevádzkovými nákladmi, a skontrolovať stav meradiel meračov na meranie množstva elektriny a vody dodanej do Nebytových (kancelárskych) priestorov.

## ČLÁNOK 6

### VŠEOBECNÉ PLATOBNÉ PODMIENKY

- 6.1. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením svojho peňažného záväzku alebo jeho časti vzniknutého zo Zmluvy, z nezaplatenej sumy takéhoto záväzku je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplataenie úroku z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania. Prenajímateľ má nárok na náhradu škody spôsobenej omeškáním so splnením peňažného záväzku, len ak táto škoda nie je krytá úrokmi z omeškania alebo paušálnou náhradou nákladov spojených s uplatnením pohľadávky alebo ich súčtom. Omeškáním Nájomcu vzniká Prenajímateľovi okrem nárokov podľa [§ 369, 369a a 369b](#) zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov aj právo na paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia.
- 6.2. Nájomné bude každý rok automaticky zvyšované vždy s účinnosťou k 1. januáru každého kalendárneho roka a to v súlade s indexom rastu spotrebiteľských cien o ročnú priemernú mieru inflácie stanovenú Harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien *HICP EÚ 12-month average rate of change (27 countries (from 2020))*, vyhlasovanému každoročne pre 27 členských štátov EÚ (v prípade zmeny počtu členských krajín sa použije aktuálne číslo - počet členských krajín) štatistickým úradom Európskej únie – Eurostat (v čase podpisu Zmluvy informácie dostupné na adrese [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc\\_hicp\\_mv12r/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_mv12r/default/table?lang=en)) pre mesiac október kalendárneho roka (dvanásť-mesačný priemer) (ďalej ako „Index HICP“). Základ pre výpočet zvýšeného Nájomného pre ďalší kalendárny rok je výška Nájomného za posledné fakturované obdobie bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté Zmluvnými stranami, pokiaľ Zmluvnými stranami nie je dohodnuté inak.
- 6.3. Prvé (1.) navýšenie Nájomného bude vykonané dňa 01.01.2026. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomné nebude vyššie uvedenou úpravou o Index HICP počas Doby nájmu nikdy znižované.
- 6.4. Prenajímateľ doručí Nájomcovi písomné oznámenie o upravenom Nájomnom najneskôr do troch (3) mesiacov po dni úpravy. Do prijatia oznámenia Nájomca aj naďalej platí Nájomné v poslednej pôvodnej výške. V prvý (1.) Deň úhrady nasledujúci po prijatí oznámenia od Prenajímateľa podľa tohto bodu Nájomca uhradí okrem upraveného Nájomného aj sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi upraveným Nájomným a Nájomným za obdobie od príslušného 1. januára do takého Dňa úhrady.
- 6.5. Ak Eurostat prestane Index HICP uverejňovať, môže Prenajímateľ obdobným spôsobom použiť primerane ekvivalentný index, ktorý si na stanovenie medziročného nárastu spotrebiteľských cien v členských štátoch Európskej únie alebo v Slovenskej republike zvolí.
- 6.6. Nájomca má nárok požadovať pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, ak Nájomca mohol Predmet nájmu preukázateľne užívať obmedzene z dôvodu, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do dvoch (2) mesiacov odo dňa, v ktorom došlo ku skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 6.7. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzavretia Zmluvy je registrovaný príslušným daňovým úradom ako platiteľ DPH podľa § 7 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

- 6.8. Zmluvné strany súhlasia so zasielaním faktúr elektronickou formou spĺňajúcou požiadavky v zmysle § 31 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov na e-mailovú adresu Nájomcu - [faktury@ardal.sk](mailto:faktury@ardal.sk).

## ČLÁNOK 7

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

#### 7.1. Poistenia

7.1.1. Prenajímateľ v rozsahu a v závislosti od situácie na poistnom trhu uzatvorí poistné zmluvy, ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká Prenajímateľa:

- a) poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom Twin City A, prevádzkou Twin City A a z činností Prenajímateľa a/alebo Správcu vo vzťahu k Twin City A (zahŕňujúce predovšetkým prípady poškodenia majetku),
- b) živelné poistenie Twin City A vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení,
- c) poistenie strojov a následného prerušenia prevádzky v budove Twin City A,
- d) poistenie rizika krádeže vlámaním, vandalizmu a poistenie skiel v Spoločných priestoroch Twin City A.

7.1.2. Náklady vynaložené v súvislosti s poistením Twin City A a poistením jej prevádzky sa zahŕňajú do Spoločných prevádzkových nákladov. V prípade, ak z dôvodov na strane Nájomcu vznikne 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.

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

- a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Twin City A a zodpovednosti voči nárokom tretích osôb (zahŕňujúce predovšetkým poškodenie majetku a všetky škody a straty na/v Predmete nájmu a v budove Twin City A a prípady poranenia, úrazu alebo úmrtia osôb) udržiavané s limitom poistného plnenia minimálne vo výške 1.000,00 EUR za meter štvorcový (m<sup>2</sup>) Celkovej výmery priestorov na jednu a všetky poistné udalosti počas jedného poistného obdobia (1) rok a spoluúčasť Nájomcu nepresiahne päť (5) % z tejto čiastky alebo sumu 5.000,00 EUR; a
- b) poistenie proti nasledovným rizikám: požiar, výbuch, blesk, elektrický výboj, škoda spôsobená vodou, búrka, víchrica, krupobitie, ľarcha snehu, štrajk, nepokoje terorizmu, vrátane vandalizmu, prírodne pohromy, krádež, vlámanie, lúpežné prepadnutie, rozbitie skla a to vo vzťahu k škodám na všetkom majetku Nájomcu (aj zabudovaného) v Predmete nájmu a v prípade ak bude Nájomca oprávnený využívať aj plochu mimo Predmetu nájmu, potom aj vo vzťahu k škodám na nábytku, materiáli a veciach umiestnených Nájomcom mimo Predmet nájmu v budove Twin City A.

7.1.4. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že poistné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom nepokrývajú majetok Nájomcu, bez ohľadu na to, či je tento majetok Nájomcu zabudovaný do Twin City A alebo nie.

7.1.5. Najneskôr do jedného mesiaca odo Dňa začatia nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi kópie poistných certifikátov (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle tohto článku 7 Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje kedykoľvek počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy na požiadanie Prenajímateľa predložiť mu kópie poistných certifikátov (potvrdenia o poistnom krytí, poistky) preukazujúce existenciu poistenia rizík a majetku v zmysle tohto článku 7 Zmluvy.

#### 7.2. Údržba

7.2.1. Prenajímateľ zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov Twin City A (mechanické, elektrické, vykurovacie,

vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich Twin City A vrátane Predmetu nájmu (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených Nájomcom do Predmetu nájmu), Spoločných priestorov a konštrukčných prvkov Twin City A.

**7.2.2.** Ak vznik potreby údržby, opravy alebo servisu podľa odseku 7.2.1 tejto Zmluvy je dôsledkom:

- a) úkonu, opomenutia, nedbanlivosti, zásahov alebo úprav zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, dodávateľov alebo iných partnerov Nájomcu, 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) správania sa Nájomcu, Nájomca uhradí takéto zásahy pomerne.

**7.2.3.** Údržbu, opravy, úpravy a servis Predmetu nájmu v celom rozsahu nad rámec odseku 7.2.1 tejto Zmluvy vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu 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 (alebo Správcovi podľa určenia Prenajímateľom).

**7.2.4.** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi a aj Správcovi bez zbytočného odkladu potreby 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.

### **7.3. Úpravy Predmetu nájmu**

**7.3.1.** Nájomca je oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné 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.

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

- a) Úpravy neohrozia Twin City A a/alebo rozvodové systémy Twin City A,
- b) práce týkajúce sa elektroinštalácií, vodoinštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom,
- c) Úpravy nebudú mať za následok akékoľvek obmedzenie Prenajímateľa ani iných nájomcov Twin City A a/alebo neovplyvnia priestory mimo Predmetu nájmu,
- d) Úpravy neznížia úžitkovú hodnotu Twin City A,
- e) Úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu,
- f) Úpravy budú realizované 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 presnú špecifikáciu Úprav. V prípade, že Úpravy vyžadujú súhlas/y (povolenie/a) orgánov štátnej alebo verejnej správy, tak projektová dokumentácia Úprav a presná



- špecifikácia musia byť overené 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 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.
- 7.3.3. Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) Úprav a ďalších obdobných investícií Nájomcu (na svoje vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca podľa odseku 7.2.3 tejto Zmluvy.
- 7.3.4. Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy (aj tie, ktoré budú uskutočňované pred Dňom začatia nájmu):
- a) uskutoční takým spôsobom, aby nad nevyhnutne potrebnú mieru nerušil a/alebo neobmedzoval hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných nájomcov, užívateľov alebo návštevníkov Twin City A,
  - b) uskutoční výlučne v súlade s Prenajímateľom vopred písomne schváleným časovým harmonogramom s tým, že pokiaľ Prenajímateľ alebo Správca odôvodnene požiadajú 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,
  - c) uskutoční pomocou 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 stavebných prác uzavreté dostatočné platné poistenie z titulu stavebno - montážnych prác s poistným krytím najmenej vo výške 100.000,00 EUR pokrývajúce zodpovednosť za škody na majetku spôsobené v súvislosti s vykonávaním stavebných prác;  
a
    - (3) boli Prenajímateľom vopred schválené, ak sa to vyžaduje podľa tejto Zmluvy.
- 7.3.5. Zabudovanie zabezpečovacích a iných zariadení do Predmetu nájmu alebo ich výmenu je Nájomca povinný s Prenajímateľom písomne vopred odsúhlasiť tak, aby bola zaistená primeraná potreba utajenia týchto zariadení Nájomcu, kompatibilita so zariadeniami Prenajímateľa a ďalších nájomcov, a zároveň zaistená potrebná informovanosť Prenajímateľa pre prípad mimoriadnych udalostí a pre zabezpečenie riadnej prevádzky Predmetu nájmu a Twin City A.
- 7.3.6. Prenajímateľ môže na Twin City A a Predmete nájmu 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.
- 7.3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu uhradené Nájomcom a Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Twin City A o tieto výdavky.
- 7.4. **Bezpečnostné opatrenia, požiarňa ochrana a bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci**
- 7.4.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a zariadenia v Twin City A 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.
- 7.4.2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok Twin City A (ďalej len „Prevádzkový poriadok“) tak, aby bola zabezpečená ochrana Twin City A, majetok

v Twin City A a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v Twin City A alebo v jeho blízkosti. Prevádzkový poriadok predstavuje súbor písomne určených záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom alebo Správcom, upravujúcich režim prevádzkovania Twin City A, ktoré budú postupne dopĺňané a podľa potreby menené. Všetky nariadenia a pravidlá prevádzky Twin City A, 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 Twin City A oznámenými Prenajímateľom alebo Správcom a zaväzuje akceptovať a zachovávať všetky nariadenia a pravidlá prevádzky Twin City A, ktoré sa oznámením vyššie uvedeným spôsobom stanú záväznou súčasťou tejto Zmluvy. Prevádzkový poriadok je Prílohou č. 3 tejto Zmluvy.

- 7.4.3. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti BOZP (bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci) a PO (požiarnej ochrany), z nariadení vlády SR a vyhlášok Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, a Slovenského úradu bezpečnosti práce, a je povinný zabezpečovať BOZP a PO a plnenie týchto povinností v oblasti BOZP a PO v celom Predmete nájmu a plnom rozsahu za ich plnenie zodpovedá. 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.
- 7.4.4. 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.
- 7.4.5. 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 Twin City A 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.
- 7.4.6. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou. Za takéto primerané opatrenie sa považuje aj zabezpečenie Predmetu nájmu alarmom.
- 7.4.7. Nájomca je povinný okamžite hlásiť priamo vedúcemu pracovníkovi bezpečnostnej služby, zabezpečujúcej ochranu Twin City A každú udalosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb i majetku v Predmete nájmu a v Twin City A.

## 7.5. **Podnájom**

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

7.5.2. Ak dôjde k zmene vlastníctva k budove Twin City A (jej časti) alebo k Predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ budovy Twin City A (jej časti) alebo Predmetu nájmu do právneho postavenia Prenajímateľa, právne postavenie Nájomcu sa nemení a Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu túto Zmluvu vypovedať ani od nej odstúpiť.

#### 7.6. Vrátenie Predmetu nájmu

7.6.1. V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom je Nájomca povinný Predmet nájmu vrátiť (odovzdať) Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu Predmetu nájmu vypratý a v stave, v akom ho prevzal v Deň odovzdania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak nebude dohodnuté Zmluvnými stranami inak; Nájomca je pritom povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu Predmetu nájmu:

- 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, vrátane aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak alebo ak z tejto Zmluvy nevyplýva inak,
- 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.

7.6.2. V prípade, ak Nájomca poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa odseku 7.6.1 tejto Zmluvy, tak

- a) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1/60 (jednej šesťdesiatiny) mesačného 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 odovzdania, 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.

Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak sa Prenajímateľ rozhodne Predmet nájmu nevypratať a Úpravy neodstrániť, tak všetky nevypratane veci Nájomcu a neodstránené Úpravy Predmetu nájmu vykonané Nájomcom, sa od okamihu skončenia nájmu Predmetu nájmu stávajú vlastníctvom Prenajímateľa a Prenajímateľ je v takom prípade povinný zaplatiť za ne Nájomcovi protihodnotu v sume 10,00 EUR (spolu za všetky takéto veci a Úpravy). Zaplatením takejto protihodnoty sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa v dôsledku Úprav zvýšila hodnota Nebytových (kancelárskych) priestorov.

#### 7.7. Poskytovanie elektronických komunikačných služieb

Zmluvy na poskytovanie elektronických komunikačných služieb v Predmete nájmu si uzatvára Nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť s poskytovateľom elektronických komunikačných služieb. Nájomca uhradza odplatu/cenu za poskytovanie elektronických komunikačných služieb priamo ich poskytovateľovi.

#### 7.8. Ďalšie práva a povinnosti Zmluvných strán

7.8.1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a Spoločné priestory a prevádzkovať v nich 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 Twin City A a iným osobám škoda, vznik škody nehrozil, aby nedochádzalo k obmedzovaniu ich podnikania/činnosti v Twin City A a neohrozovalo a nepoškodzovalo sa životné prostredie. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia Prenajímateľa upravujúce prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok. Prenajímateľ má právo (jednostranne) zmeniť existujúce nariadenie, inštrukciu a Prevádzkový poriadok, pričom každú zmenu (zmena musí byť vyznačená) Prenajímateľ oznámi Nájomcovi doručením na e – mailovú adresu kontaktnej osoby Nájomcu uvedenej v záhlaví Zmluvy.

- 7.8.2.** Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, aby v termíne písomne oznámenom Nájomcovi včas vopred, počas trvania nájmu Predmetu nájmu 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 Twin City A a Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- 7.8.3.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých okolnostiach a skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a Spoločných priestorov.
- 7.8.4.** Nájomca nesmie pripevňovať na steny, stropy ani iné miesto v Predmete nájmu zariadenia alebo vybavenie, ktoré by mohli predstavovať neprimerane veľkú alebo neobvyklú záťaž, a nesmie tiež zaťažovať podlahu viac ako 300 kilogramami na štvorcový meter a premiestňovať ťažké predmety (trezory, technologické zariadenia atď.) v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 7.8.5.** Nájomca nesmie odkladať svoj tovar ani iné predmety a veci v Spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 7.8.6.** Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré spôsobia alebo môžu spôsobiť zmeny týkajúce sa vonkajšieho vzhľadu Predmetu nájmu alebo Twin City A (umiestnenie plagátov, reklamných tabúl, rôznych nápisov a iných vecí Nájomcu na stenách a fasáde Twin City A 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 Twin City A.
- 7.8.7.** Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady prostredníctvom svojho pracovníka, dodávateľa alebo Správcu.
- 7.8.8.** Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu bezodkladne (najneskôr do dvadsaťštyri (24) hodín a v odôvodnených prípadoch do piatich (5) pracovných dní) opravu (výmenu) akýchkoľvek rozbitých alebo popraskaných skiel (výklady, zrkadlá atď.) a iných poškodených súčastí výkladu, za ktorých rozbitie, popraskanie a poškodenie Nájomca subjektívne zodpovedá, materiálom rovnakého druhu a kvality. V prípade, ak Nájomca takúto potrebnú opravu nezabezpečí, tak Prenajímateľ má právo (nie však povinnosť) spravidla pomocou Správcu obstarat' vykonanie takejto opravy na náklady Nájomcu a Nájomca je povinný vykonanie takejto opravy umožniť a strpieť. Ak takúto opravu obstará Prenajímateľ, Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi cenu a náklady za vykonanie opravy na základe faktúry Prenajímateľa so splatnosťou štrnásť (14) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 7.8.9.** Nájomca je povinný Predmet nájmu riadne prevádzkovať, čo znamená najmä to, že:
- Nájomca musí zabezpečiť a dbať o to, aby Predmet nájmu bol spôsobilý k riadnej prevádzke (čistota a poriadok, primerané osvetlenie, kúrenie a chladenie, atď.),
  - označenie „Twin City“ v akejkoľvek súvislosti je osobitne chránené a Nájomca ho môže použiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa,
  - Nájomca musí počas plynutia výpovednej lehoty (plynúcej v dôsledku výpovede danej v súlade s touto Zmluvou ktoroukoľvek zo Zmluvných strán) umožniť



a strpieť, aby Prenajímateľ umiestnil na výklad Predmetu nájmu (resp. inú časť Predmetu nájmu) oznámenie o tom, že Predmet nájmu je dňom uplynutia výpovednej lehoty voľný na prenajatie.

d) Nájomca je povinný pri prevádzkovaní svojej činnosti v Predmete nájmu a prípadne v Spoločných priestoroch v Twin City A riadne dodržiavať pravidlá Prevádzkového poriadku, právne predpisy a pravidlá slušného správania, čo znamená okrem iného najmä to, že:

(1) nesmie porušovať pravidlá a zásady určené Prevádzkovým poriadkom, právnymi predpismi alebo pravidlami slušného správania,

(2) nesmie konať tak, aby porušením zásady alebo pravidla Prevádzkového poriadku (hoci aj z nebanlivosti, prípadne len v malom rozsahu či ojedinele) alebo akýmkoľvek konaním v rozpore s touto Zmluvou, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo pravidlami slušného správania spôsobil väčšiu škodu tretej osobe alebo ujmu na dobrom mene Twin City A, prípadne väčšiu škodu alebo vážne prekážky pri prevádzke Twin City A.

7.8.10. 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.

7.8.11. S nájmom Predmetu nájmu počas Doby nájmu je spojené alebo umožnené poskytovanie/dodávanie nasledujúcich plnení (energií a služieb):

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,

j) prevádzkovanie výťahov,

k) napojenie na centrálny HVAC systém budovy Twin City A zabezpečujúci kúrenie, chladenie a ventiláciu v zmysle špecifikácie uvedenej v Technickej a dizajnovej príručke.

Uvedené plnenia (energie a služby) zabezpečuje Prenajímateľ pre Nájomcu.

7.8.12. Prenajímateľ sa Nájomcovi nezaručuje a nezodpovedá mu, že z dôvodu založeného inou osobou ako Prenajímateľom nedôjde k prerušeniu poskytovania/dodávania plnení (energií a služieb), ktorých poskytovanie/dodávanie je spojené s nájmom Predmetu nájmu a sú poskytované/dodávané prostredníctvom tretích osôb, a preto v prípade, ak k prerušeniu poskytovania/dodávania takýchto plnení (energií a služieb) zo strany tretích osôb dôjde, tak Prenajímateľ ani Správca za to Nájomcovi nezodpovedá a Nájomca v takom prípade voči Prenajímateľovi ani Správcovi nevzniká právo na zľavu z Nájomného, ani právo neplatiť Nájomné a ani právo na náhradu škody alebo inej ujmy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomcovi nevzniká právo na zľavu z Nájomného, ani právo neplatiť Nájomné a ani právo na náhradu škody alebo inej ujmy v prípade, ak dôjde ku krátkodobému výpadku (do štyridsaťosem hodín) dodávky elektrickej energie, tepelnej energie, vody, vzduchotechniky, telefónneho spojenia, odvozu odpadu alebo funkčnosti kanalizácie.

7.8.13. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Nájomca v Predmete nájmu počas trvania nájmu Predmetu nájmu založeného touto Zmluvou umiestnil sídlo organizácie Nájomcu a adresu budovy Twin City A zapísal do príslušného registra ako sídlo organizácie Nájomcu; na požiadanie Nájomcu a na účel zápisu adresy sídla organizácie Nájomcu

do príslušného registra Prenajímateľ udelí Nájomcovi tento súhlas na osobitnej listine. Tento súhlas Prenajímateľa zaniká zánikom nájmu založeného touto Zmluvou a v takom prípade je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu povinný zrušiť svoje sídlo v Predmete nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť v príslušnom registri výmaz adresy budovy Twin City A ako sídla organizácie Nájomcu; ak si Nájomca túto povinnosť nesplní, je Prenajímateľ na náklady Nájomcu oprávnený zabezpečiť výmaz adresy budovy Twin City A ako sídla organizácie Nájomcu.

- 7.8.14.** Počas prevádzkovania svojej činnosti v Predmete nájmu je Nájomca povinný plniť všetky zákonné povinnosti na úseku ochrany pred korupciou. Prenajímateľ sa počas trvania tejto Zmluvy zaväzuje dodržiavať povinnosti na úseku ochrany pred korupciou, ktoré mu vyplývajú z Prílohy č. 7 (Protikorupčná doložka) tejto Zmluvy.

## **ČLÁNOK 8 SKONČENIE NÁJMU**

- 8.1.** Nájom Predmetu nájmu skončí uplynutím dohodnutej Doby nájmu.
- 8.2.** Nájom Predmetu nájmu môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 8.3.** Prenajímateľ môže túto Zmluvu písomne vypovedať, ak:
- 8.3.1.** Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
- 8.3.2.** bolo rozhodnuté o odstránení budovy Twin City A alebo o zmenách budovy Twin City A, čo bráni užívať Predmet nájmu;
- 8.3.3.** Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok; alebo
- 8.3.4.** Nájomca opakovane užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi (t.j. Nájomca porušuje niektorú zo svojich povinností vyplývajúcich mu zo Zmluvy alebo z právneho predpisu) a toto porušenie Nájomca nenapraví ani v primeranej lehote po doručení upozornenia Prenajímateľa.
- 8.4.** Nájomca môže túto Zmluvu písomne vypovedať, ak:
- 8.4.1.** stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu najal;
- 8.4.2.** Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie (Účel nájmu); Predmet nájmu sa bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohovorené užívanie, ak sa stane v podstatnej časti nevyhovujúci pre užívanie na Účel nájmu na súvislú dobu presahujúcu dĺžku dvoch (2) mesiacov; pričom toto ustanovenie sa považuje za spresnenie výpovedného dôvodu podľa § 9 ods. 3 písm. b) Zákona č. 116/1990 Zb.; alebo
- 8.4.3.** Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. a toto porušenie nenapraví ani v primeranej lehote s minimálnou dĺžkou dvadsiatich (20) pracovných dní po doručení upozornenia Nájomcu.
- 8.5.** Výpovedná lehota je dvojmesačná a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede príslušnej Zmluvnej strane.
- 8.6.** Nájom Predmetu nájmu zaniká:
- 8.6.1.** zánikom Predmetu nájmu; alebo
- 8.6.2.** zánikom Nájomcu, ktorý je právnickou osobou, bez právneho nástupcu. Pre prípad zániku Nájomcu s právnym nástupcom sa Zmluvné strany dohodli, že nájom Predmetu nájmu nezaniká a príslušný právny nástupca Nájomcu v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany.
- 8.7.** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní viac ako pätnásť (15) 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 pätnásť (15) dní poskytnutej mu Prenajímateľom alebo Správcom, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.
- 8.8.** V prípade, ak Nájomca porušil záväzky a povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a takéto porušenie a/alebo následky vzniknuté porušením nenapravil ani napriek písomnej výzve Prenajímateľa v dodatočnej primeranej lehote na nápravu v dĺžke najmenej pätnásť (15) dní, je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

- 8.9. V prípade, ak Nájomca poruší povinnosť prevziať Predmet nájmu v termíne určenom Prenajímateľom v súlade s touto Zmluvou, a tento záväzok si Nájomca nesplní ani po písomnej výzve Prenajímateľa doručenej najmenej tri (3) pracovné dni pred určeným náhradným termínom prevzatia Predmetu nájmu, tak Prenajímateľ má právo:
- 8.9.1. od tejto Zmluvy odstúpiť;
  - 8.9.2. žiadať od Nájomcu zaplatenie všetkých skutočne vynaložených nákladov (Prenajímateľa) na úpravy Predmetu nájmu / Adaptačné práce (ako je tento pojem definovaný nižšie) podľa požiadaviek Nájomcu (odhad nákladov tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy) vrátane sumy Príspevku na úpravy (ako je tento pojem definovaný nižšie); a
  - 8.9.3. žiadať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1/30 základného Nájomného za každý kalendárny deň, v ktorom nastalo alebo trvalo porušenie tejto povinnosti Nájomcu a takúto zmluvnú pokutu žiadanú Prenajímateľom je Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť.
- 8.10. Nájomca má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade uvedenom pod písm. d) v Prílohe č. 7 tejto Zmluvy.
- 8.11. Odstúpenie od Zmluvy je účinné a nájom Predmetu nájmu skončí a Zmluva zanikne, keď písomné oznámenie jednej Zmluvnej strany o odstúpení od Zmluvy dôjde do sféry dispozície druhej Zmluvnej strany. Ak Zmluva zanikla odstúpením od Zmluvy, tak Nájomca je povinný Predmet nájmu vrátiť Prenajímateľovi v súlade s podmienkami uvedenými v bode 7.6 tejto Zmluvy a to v lehote štrnásť (14) dní od skončenia nájmu Predmetu nájmu a zániku Zmluvy.
- 8.12. Zmluvné strany sa dohodli, že § 345 až 350 a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov sa pre účely tejto Zmluvy nepoužije.

## ČLÁNOK 9

### PRÍSPEVOK NA ÚPRAVY

- 9.1. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi termín odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu najmenej tri (3) pracovné dni vopred na základe písomnej výzvy (ďalej ako „Deň odovzdania“), pričom Zmluvné strany sa dohodli, že najneskorší dátum pre Deň odovzdania bude deň **31.3.2025**.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný ku Dňu odovzdania pripraviť Predmet nájmu a vykonať stavebné a interiérové úpravy podľa špecifikácie a výlučne v rozsahu uvedenom v Prílohe č. 5 tejto Zmluvy (ďalej ako „Adaptačné práce“). Nájomca na žiadosť Prenajímateľa poskytne na tento účel Prenajímateľovi akúkoľvek potrebnú súčinnosť. Prenajímateľ zabezpečí vypracovanie realizačného projektu na základe Prílohy č. 4 a Prílohy č. 5 a predloží ho Nájomcovi na schválenie (ďalej ako „Realizačný projekt“). Najneskôr do siedmich (7) dní od doručenia návrhu Realizačného projektu je Nájomca povinný (i) písomne schváliť predložený návrh Realizačného projektu alebo (ii) písomne predložiť Prenajímateľovi odôvodnené námietky proti predloženému návrhu Realizačného projektu. V prípade, že Nájomca písomne neschváli predložený návrh Realizačného projektu a nepodá Prenajímateľovi odôvodnené námietky proti predloženému návrhu Realizačného projektu v lehote a spôsobom podľa predchádzajúcej vety, považuje sa predložený návrh Realizačného projektu za schválený Nájomcom dňom nasledujúcim po márnom uplynutí tejto lehoty a Prenajímateľ pokračuje vo výkone Adaptačných prác. Prenajímateľ zohľadní námietky Nájomcu voči predloženému návrhu Realizačného projektu len v prípade, že sú opodstatnené. Nájomca nie je oprávnený požadovať zmeny Adaptačných prác odchylné od Realizačného projektu, ktoré (i) nie je objektívne možné vykonať a/alebo (ii) môžu ovplyvniť kvalitu a/alebo bezpečnosť Twin City A.
- 9.3. Prenajímateľ odovzdá v Deň odovzdania Nájomcovi aj nábytok špecifikovaný v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy (nábytkové prvky, pracovné stoly, stoličky, úložné systémy, vstavaný nábytok a mobiliár), ktorý sa nachádzal v Predmete nájmu ku dňu podpisu tejto Zmluvy (ďalej ako „Pôvodné vybavenie“). Pre vylúčenie pochybností Prenajímateľ nemá povinnosť poskytnúť Nájomcovi akýkoľvek ďalší hnutelný majetok slúžiaci ako vybavenie Nebytových (kancelárskych) priestorov. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ neznáša žiadne náklady na opravy a údržbu Pôvodného vybavenia a za tento v žiadnom prípade

nezodpovedá a neposkytuje k nemu ani žiadne záruky, t. j., poskytuje sa v stave ako stojí a leží.

- 9.4. V Deň odovzdania je Prenajímateľ povinný Predmet nájmu Nájomcovi odovzdať a Nájomca je povinný Predmet nájmu od Prenajímateľa prevziať v stave v akom sa nachádza v čase odovzdania o čom strany spíšu preberací protokol. Pri odovzdaní Predmetu Nájmu je Nájomca povinný potvrdiť v preberacom protokole, že si Predmet nájmu prezrel a je oboznámený s jeho umiestnením a stavom, v ktorom sa nachádza pri odovzdaní. Odovzdaním a prevzatím Predmetu nájmu prechádza na Nájomcu plná zodpovednosť za Predmet nájmu vrátane zodpovednosti za akúkoľvek ujmu.
- 9.5. Odhadované náklady Prenajímateľa na Adaptačné práce podľa požiadaviek Nájomcu sú v čase podpisu tejto Zmluvy vyčíslené Prenajímateľom na sumu **194.445,43 EUR bez DPH**.
- 9.6. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi preddavok vo výške **100.000,00 EUR vrátane DPH** na výkon Adaptačných prác, ktorý bude uhradený Prenajímateľovi v deň účinnosti tejto Zmluvy na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej a doručenej Nájomcovi.
- 9.7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi príspevok na uskutočnenie stavebných úprav a interiérových úprav Nebytových (kancelárskych) priestorov vo výške 100,00 EUR bez DPH na 1 m<sup>2</sup> Čistej výmery priestorov, t.j. **54.160,00 EUR bez DPH** (ďalej ako „Príspevok na úpravy“) podľa bodu 9.8 tejto Zmluvy.
- 9.8. Skutočne vynaložené náklady Prenajímateľa na Adaptačné práce bude Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do **23.12.2024**, a to na základe vyúčtovacej faktúry Prenajímateľa vystavenej a doručenej Nájomcovi, kde od celkovej sumy vynaložených nákladov Prenajímateľa na Adaptačné práce bude odpočítaná suma Príspevku na úpravy ako aj preddavok na Adaptačné práce.
- 9.9. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy berú na vedomie a vyhlasujú, že poskytnutie Príspevku na úpravy ako aj zľavy z Nájomného (podľa bodu 4.3.2 tejto Zmluvy) boli a sú závislé od podmienky, že táto Zmluva nebude predčasne ukončená (t. j. ukončená pred uplynutím Doby nájmu) v dôsledku porušenia akejkoľvek povinnosti Nájomcom alebo z dôvodov na strane Nájomcu. V opačnom prípade (t. j. v prípade predčasného ukončenia Zmluvy v dôsledku porušenia povinnosti zo strany Nájomcu alebo z dôvodov na strane Nájomcu) sa Zmluvné strany dohodli, že sa uplatní nasledovný kompenzačný postup:

9.9.1. vzorec na kompenzáciu Príspevku na úpravy :  $NK = HK * [(DN - X) / DN]$

kde

NK predstavuje kompenzáciu Príspevku na úpravy  
HK predstavuje výšku Príspevku na úpravy  
DN Doba nájmu (t.j. 120 mesiacov),  
X predstavuje počet mesiacov, ktoré uplynuli od Dňa začatia nájmu do ukončenia tejto Zmluvy; ako aj

9.9.2. vzorec na kompenzáciu zľavy z Nájomného :  $NZN = HZN * [(DN - X) / DN]$

kde

NZN predstavuje kompenzáciu zľavy z Nájomného  
HZN predstavuje výšku poskytnutej zľavy z Nájomného  
DN Doba nájmu (t.j. 120 mesiacov),  
X predstavuje počet mesiacov, ktoré uplynuli od Dňa začatia nájmu do ukončenia tejto Zmluvy

obidve na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v deň ukončenia tejto Zmluvy so splatnosťou štrnásť (14) dní od jej vystavenia Nájomcovi.

- 9.10. Nájomca splnomocnil svojho zástupcu:

meno a priezvisko : Ing. Ján Kičina  
e-mail : jan.kicina@ardal.sk  
mobil : +421 908 941 219,



aby Nájomcu zastupoval pri všetkých činnostiach a úkonoch v súvislosti s odovzdaním a prevzatím Predmetu nájmu a uskutočňovaním stavebných úprav a interiérových úprav Nebytových (kancelárskych) priestorov.

## Článok 10

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1. Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb., zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 10.2. Zmluvu je možné zmeniť výlučne fomou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných oboma Zmluvnými stranami (štatutárni zástupcovia Zmluvných strán alebo ich splnomocnení zástupcovia). Odchýlne ustanovenia tejto Zmluvy majú prednosť pred ustanoveniami Prílohy č. 1, Prílohy č. 2, Prílohy č. 3, Prílohy č. 4, Prílohy č. 5, Prílohy č. 6 a Prílohy č. 7 tejto Zmluvy.
- 10.3. Zmluvné strany sa dohodli, že popri zmluvnej pokute má oprávnená Zmluvná strana nárok aj na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, a to len vo výške prevyšujúcej takúto zmluvnú pokutu.
- 10.4. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznamovať zmenu kontaktných osôb doručením oznámenia o zmene na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Takáto zmena kontaktnej osoby je účinná voči druhej Zmluvnej strane jej doručením.
- 10.5. Ak 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.
- 10.6. Doručovanie pre účely Zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, ak v tejto Zmluve nie je dohodnuté inak (napríklad doručovanie faktúr podľa bodu 6.8 tejto Zmluvy, doručovanie zmien Prevádzkového poriadku podľa odseku 7.4.2 alebo 7.8.1 tejto Zmluvy). Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla bez zbytočného odkladu. Doručenie Nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ po Dni začatia nájmu doručuje na adresu Nájomcu v Predmete nájmu určenom podľa Zmluvy. Doručenie je riadne (platne a účinne) vykonané uplynutím tretieho dňa po uložení doručovanej zásielky na pošte v prípade, ak Zmluvná strana vôbec neprevezme doručovanú zásielku. Akákoľvek doručovaná zásielka je považovaná za riadne (platne a účinne) doručenu aj v prípade, ak Zmluvná strana, ktorej je zásielka doručovaná, odmietne prevziať zásielku, a to ku dňu odmietnutia jej prevzatia.  
Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude pri uplatňovaní všetkých svojich prípadných nárokov v súvislosti so správou a prevádzkou Twin City A u Prenajímateľa, písomne informovať o uplatnení uvedených nárokov voči Prenajímateľovi zároveň aj Správcu, pričom kontaktnou osobou Správcu pre takéto prípady je vo veciach povahy technicko – organizačnej:  
meno a priezvisko : Jarmila Hulíková  
mobil: + 421 915 792 177  
e-mail: j.hulikova@mvgm.com  
alebo iné osoby oznámené Prenajímateľom a/alebo Správcom Nájomcovi.
- 10.7. 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.
- 10.8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle platnej legislatívy, s čím Prenajímateľ súhlasí, pričom Deň začatia nájmu je ustanovený podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy.

Táto Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) exemplároch, dva (2) exempláre pre Nájomcu a dva (2) exempláre pre Prenajímateľa.

**10.9.** Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam Zmluvy zhodne porozumeli, tieto vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

*[NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]*

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

**Twin City II a.s.**

V Bratislave dňa \_\_\_\_\_

**Agentúra pre riadenie dlhu a likvidity**

\_\_\_\_\_  
**Ing. Richard Šafárik**  
predseda predstavenstva

\_\_\_\_\_  
**Ing. Daniel Bytčánek**  
Riaditeľ

\_\_\_\_\_  
**Ing. Branislav Paštrnák**  
člen predstavenstva

**Zoznam príloh:**

- Príloha č. 1 Pôdorysy Predmetu nájmu
- Príloha č. 2 Prevádzkové náklady
- Príloha č. 3 Prevádzkový poriadok Twin City
- Príloha č. 4 Technická a Dizajnová príručka Twin City Juh – Objekt A2
- Príloha č. 5 Cenová ponuka - odhad nákladov
- Príloha č. 6 Pôvodné vybavenie – kancelárske priestory 2. poschodie (3. nadzemné podlažie)
- Príloha č. 7 Protikorupčná doložka

## Príloha č. 7 Protikorupčná doložka

V súvislosti s uzavretím Zmluvy a plnením záväzkov na základe tejto Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje, že:

- a) každá osoba konajúca v jeho mene sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukolvek zamestnancovi alebo štatutárnemu zástupcovi Nájomcu alebo im spriazneným osobám, pokiaľ je spriaznenosť týchto osôb Prenajímateľovi známa, alebo osobe konajúcej v mene Nájomcu, s cieľom urýchliť bežné činnosti Nájomcu alebo dojednať výhody pre seba alebo inú osobu, ktorá sa podieľa na uzavretí alebo realizácii tejto Zmluvy,
- b) v prípade dôvodného podozrenia, že ktorákoľvek fyzická osoba konajúca v jeho mene sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľala na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto Zmluvy alebo prisľúbila, ponúkla alebo poskytla dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s Nájomcom, Prenajímateľ bezodkladne oznámi túto skutočnosť príslušnému orgánu, alebo v prípade pochybnosti o okolnostiach takéhoto dôvodného podozrenia túto skutočnosť oznámi na e-mailovú adresu: [podnet@ardal.sk](mailto:podnet@ardal.sk), a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- c) v prípade, keď ho Nájomca upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je Prenajímateľ povinný poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Nájomca môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena,
- d) v prípade, keď sa preukáže, že Prenajímateľ sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto Zmluvy, Nájomca je oprávnený aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od tejto Zmluvy.

### *Vysvetlenie pojmov:*

**Korupciou** sa rozumie ponúkanie, sľubovanie, poskytnutie, prijatie alebo požadovanie neoprávnenej výhody akejkoľvek majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty, konania alebo zdržanie sa konania, priamo alebo cez sprostredkovateľa, v súvislosti s obstarávaním vecí všeobecného záujmu alebo v rozpore s platnými právnymi predpismi, ako aj úplatok alebo odmena pre osobu za to, aby konala alebo sa zdržala konania v súvislosti s plnením svojich povinností, výkonom právomocí, povolania alebo funkcie. Pod pojmom korupcia sa rozumie aj zneužitie moci alebo postavenia vo vlastný prospech alebo v prospech iných osôb.

**Korupčným správaním** sa rozumie konanie poškodzujúce verejný záujem, najmä zneužívanie moci, právomocí, vplyvu či postavenia, navádzanie na takéto zneužitie, ako aj z neho plynúce neodôvodnené poskytnutie alebo prijímanie výhod, peňazí alebo služieb iba na základe priateľskej, rodinnej alebo inej obdobnej spriaznenosti (tzv. klientelizmus, rodinkárstvo, protekcionárstvo), vydieranie, uprednostňovanie osobného záujmu pred verejným záujmom pri plnení služobných alebo pracovných úloh, poskytovanie a prijímanie nenáležitých výhod bez oprávneného nároku na poskytnutie protislužby (tzv. prikrmovanie), sprenevera verejných zdrojov, prejavy, o ktorých je možné odôvodnene predpokladať, že osoba dáva najavo svoj úmysel byť účastníkom korupčného vzťahu.

**Spriaznenou osobou** sa rozumie blízka osoba podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; príslušník určitej politickej strany, ktorej je alebo bol zamestnanec členom; fyzická osoba, právnická osoba a ich združenie, s ktorým zamestnanec udržiava alebo udržiaval obchodné styky, alebo ktorého je alebo bol členom; právnická osoba, v ktorej má zamestnanec priamo alebo nepriamo majetkovú účasť alebo osobné prepojenie prostredníctvom blízkych osôb; fyzická osoba a právnická osoba, z ktorej činnosti má zamestnanec prospech; alebo iná osoba, ktorú zamestnanec pozná na základe predchádzajúcich profesijných alebo iných vzťahov a tieto vzťahy medzi zamestnancom a dotknutou osobou vzbudzujú oprávnené obavy o nestrannosť zamestnanca.