
ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Klingerka, s.r.o.

a

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

Prenajímateľom:

Obchodné meno: **Klingerka, s.r.o.**
Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 01 Bratislava
IČO: 50 944 045
IČ DPH: SK 212 054 2743
Zápis: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
oddiel: Sro, vložka číslo: 120458/B
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: Nájomné: €
Náklady: 1
SWIFT (BIC): GIBASKBX
Konanie v mene: Mgr. Jaroslav Pilát, konateľ
Ing. Dagmar Snopková, konateľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomcom:

Obchodné meno: **Protimonopolný úrad Slovenskej republiky**
Sídlo: Drieňová 24, 82603 Bratislava - mestská časť
Ružinov, Slovenská republika
IČO: 00699063
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK23 8180 0000 0070 0006 0830
SWIFT (BIC): SPSRSKBXXX
Konanie v mene: Mgr. Juraj Beňa, L.L.M., predseda

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „Strany“ alebo jednotlivito ktorýkoľvek z nich len „Strana“)

1. PREAMBULA

1.1 Prenajímateľ je výlučný vlastník Budovy a Kancelárskych priestorov. Užívanie Budovy bolo povolené právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktoré tvorí **Prílohu 1** tejto Zmluvy. Užívanie Kancelárskych priestorov bolo povolené právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktoré tvorí **Prílohu 1** tejto Zmluvy. Situačný plán Projektu a Budovy tvorí **Prílohu 2** tejto Zmluvy.

Prenajímateľ je zároveň vlastníkom Garáže nachádzajúcej sa v Bytovom dome postavenom v rámci výstavby Projektu na Pozemkoch 2 a v rámci ktorej sú umiestnené Garážové stojiská. Užívanie Garáže bolo povolené právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktoré tvorí **Prílohu 1** tejto Zmluvy. Situačný plán Bytového domu a Garáže tvorí **Prílohu 2** tejto Zmluvy.

1.2 Zmluvou o budúcej zmluve dňa 27. 3. 2024 Nájomca ako budúci nájomca prejavil vážny záujem o budúci nájom Predmetu nájmu a Prenajímateľ ako budúci prenajímateľ s takýmto budúci nájomom súhlasil.

1.3 Nájomca je:

- (i) ústredným orgánom štátnej správy na ochranu a podporu hospodárskej súťaže v zmysle podľa § 25 zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii a činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 187/2021 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- (ii) rozpočtovou organizáciou napojenou svojím rozpočtom na štátny rozpočet v zmysle príslušných právnych predpisov, pričom bankový účet Nájomcu je vedený v Štátnej pokladnici,
- (iii) zamestnávateľom v zmysle zákona č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov a zákona č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, a
- (iv) povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“),

pričom (a) Nájomca je povinný plniť úlohy mu vyplývajúce z uvedených ako aj iných právnych predpisov, uznesení vlády Slovenskej republiky, zmlúv a dohôd, ktorými je Slovenská republika viazaná, (b) Nájomca počas výkonu verejnej moci nemôže prerušiť svoju činnosť a/alebo prevádzku a priestory, v ktorých uvedené vykonáva musia zodpovedať, najmä, nie však výlučne, uvedenému charakteru prevádzky Nájomcu a nepretržitému výkonu verejnej moci.

1.4 Strany konštatujú, že podmienky dohodnuté v Zmluve o budúcej zmluve boli riadne splnené, a preto Strany pristúpili k uzavretiu tejto Zmluvy.

2. DEFINÍCIE

- 2.1 Na účely tejto Zmluvy, jej dodatkov a príloh budú mať slová a slovné spojenia uvedené v tejto Zmluve nasledovný význam:
- 2.1.1 „**Add-on percento**“ sa rozumie percentuálna miera, ktorá bola dohodnutá Stranami vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Nájomcom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Priestorov; Add-on percento je vo výške 4,728 %;
- 2.1.2 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Priestorov a riadneho čistenia a upratovania Priestorov;
- 2.1.3 „**BOMA pravidlá**“ znamená pravidlá BOMA International (Building Owners and Managers Association International) Edition 1-1996;
- 2.1.4 „**BREEAM certifikácia**“ je metóda certifikácie budov Building Research Establishment's Environmental Assessment Method;
- 2.1.5 „**Budova**“ sa rozumie administratívna budova s názvom Klingerka Offices postavená na Pozemkoch 1 evidovaných na liste vlastníctva č. 5127 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, ktorej užívanie bolo povolené právoplatným kolaudačným rozhodnutím užívaní tvoriacim Prílohu 1 tejto Zmluvy;
- 2.1.6 „**Bytový dom**“ sa rozumie polyfunkčný objekt pozostávajúci z bytov a nebytových priestorov postavený v rámci Projektu na Pozemkoch 2, v ktorom sa nachádza Garáž;
- 2.1.7 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie skutočný deň odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi podľa Zmluvy o budúcej zmluve;
- 2.1.8 „**Deň začatia**“ sa rozumie deň 1. 1. 2025, ktorý však nenastane skôr, ako po zverejnení Zmluvy v zmysle bodu 30.5 Zmluvy; ak dôjde k zverejneniu Zmluvy v zmysle bodu 30.5 Zmluvy dňa 1. 1. 2025 alebo neskôr, Dňom začatia sa rozumie deň nasledujúci po zverejnení Zmluvy v zmysle bodu 30.5 Zmluvy;
- 2.1.9 „**Design manuál**“ sa rozumie dokument popisujúci najmä Projekt, Budovu, štandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia priestorov v Budove;
- 2.1.10 „**Doba nájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu;

- 2.1.11 „**Dodávateľia**“ sa rozumie dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom;
- 2.1.12 „**Dôverné informácie**“ sa rozumie skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve alebo ktoré sa Strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením alebo predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi;
- 2.1.13 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Priestorov, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov;
- 2.1.14 „**Fit-out úpravy**“ sa rozumie úpravy vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Priestorov, ktoré boli vykonané podľa Zmluvy o budúcej zmluve;
- 2.1.15 „**Garáž**“ sa rozumie samostatný nebytový priestor č. 15 nachádzajúci sa na druhom podzemnom podlaží Bytového domu, v ktorom sú umiestnené Garážové stojiská, ktorého užívanie bolo povolené na základe právoplatného rozhodnutia tvoriaceho Prílohu 1 tejto Zmluvy;
- 2.1.16 „**Garážové stojiská**“ plošne vymedzené časti Garáže nachádzajúce sa v časti Garáže označenej ako dedikované parkovacie miesta, ktorých presné umiestnenie v Garáži je graficky znázornené v polohopisnom pláne tvoriacom Prílohu 3A tejto Zmluvy v celkovom počte 20 (dvadsať) a ktorých charakter, umiestnenie a/alebo počet môže byť menený výlučne formou dodatku Zmluvy;
- 2.1.17 „**Green lease clauses**“ je súbor záväzných pokynov užívania Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania pripravený v súlade s BREEAM certifikáciou, ktorý tvorí Prílohu 8 tejto Zmluvy;
- 2.1.18 „**Index**“ sa rozumie harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslo) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť (12) mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „*HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items*“ v sekcii „*Percentage change – 12 months average*“, riadok „*European Union*“ v stĺpci označujúcom dvanásť (12.) mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, prípadne na inej relevantnej webovej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, taký inflačný index zvolený Prenajímateľom na základe jeho uváženia, ktorý je svojou charakteristikou v zásade podobný HICP;
- 2.1.19 „**Kancelárske priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako kancelárie na 7. poschodí (8. nadzemnom podlaží) Budovy s podlahovou plochou 432,20 m² a na 8. poschodí (9. nadzemnom podlaží) Budovy s podlahovou plochou 1.082,00 m², celková podlahová plocha spolu 1.514,20 m² (1.585,79 m² vrátane add-on) , ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán

tvoriaci Prílohu 3A tejto Zmluvy. Kancelárske priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Kancelárskymi priestormi a Spoločnými priestormi alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Budovy; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Kancelárske priestory od Spoločných priestorov alebo iných susediacich priestorov;

- 2.1.20 „**Komunálny odpad**“ sa rozumie komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych prepisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Nájomcu na Účel nájmu v Predmete nájmu;
- 2.1.21 „**Kontribúcia**“ má význam uvedený v Zmluve o budúcej zmluve;
- 2.1.22 „**Limit nákladov**“ sa rozumie suma 250,- EUR (slovom: dvestopäťdesiat eur) bez DPH;
- 2.1.23 „**Nájomné**“ sa rozumie odplata za užívanie Predmetu nájmu pozostávajúca z Nájomného za Kancelárske priestory, Nájomného za Garážové stojiská;
- 2.1.24 „**Nájomné za Garážové stojiská**“ sa rozumie odplata za užívanie Garážových stojísk;
- 2.1.25 „**Nájomné za Kancelárske priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Kancelárskych priestorov;
- 2.1.26 „**Náklady**“ sa rozumie Náklady na Vlastné energie, Náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby; Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ sa bude podieľať na Nákladoch na Spoločné energie a Odplate za Služby vo vzťahu k Bytovému domu v rozsahu ako vyplýva z príslušných platných a účinných právnych predpisov a zmluvy o výkone správy Bytového domu a vybavenia, zariadení a infraštruktúry spoločných pre Bytový dom a Budovu; Nájomca sa bude podieľať na uvedených Nákladoch v podiele ako vyplýva z tejto Zmluvy;
- 2.1.27 „**Náklady na Vlastné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií;
- 2.1.28 „**Náklady na Spoločné energie**“ sa rozumie náklady platené Nájomcom Prenajímateľovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií;
- 2.1.29 „**Občiansky zákonník**“ sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení;
- 2.1.30 „**Obchodný zákonník**“ sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník

v platnom znení;

- 2.1.31 **„Odplata za Služby“** sa rozumie odplata platená Nájomcom Prenajímateľovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, Garáže resp. Bytového domu vrátane majetkového poistenia a poistenia zodpovednosti za škodu a vrátane nákladov spojených so zabezpečením plnenia povinností podľa platných a účinných právnych predpisov upravujúcich dane a poplatky, ktoré môže znášať vlastník/dočasne oprávnený užívateľ Predmetu nájmu v súvislosti s vlastníctvom/dočasným oprávneným užívaním Predmetu nájmu alebo prenájmom Predmetu nájmu, s výnimkou daní, ktoré majú charakter dane z príjmov;
- 2.1.32 **„Písomnosť“** sa rozumie akékoľvek a všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením;
- 2.1.33 **„Podklady Prenajímateľa“** sa rozumie základné stavebné výkresy, v ktorých sú zakreslené Priestory, všetky pripojovacie body inžinierskych sietí a prípadné trasy sietí idúce cez Priestory, technické požiadavky stanovené pre certifikát v zmysle štandardov *BREEAM certifikácie* podľa hodnotiaceho systému Core & Shell, ako aj iné záväzné podmienky pre vypracovanie Realizačnej dokumentácie, ktoré boli Prenajímateľom odovzdané Nájomcovi;
- 2.1.34 **„Podlahová plocha“** sa rozumie podlahová plocha Kancelárskych priestorov o výmere 1.514,20 m²;
- 2.1.35 **„Podlahová plocha s add-onom“** sa rozumie Podlahová plocha zvýšená o Add-on percento, ktorej presná výška je uvedená v bode 5.2 Zmluvy;
- 2.1.36 **„prenajímateľná podlahová plocha priestorov v Budove“** sa rozumie podlahová plocha kancelárskych priestorov, skladových priestorov a obchodných priestorov v Budove, a ktorá bola ku dňu podpisu Zmluvy o výmere 11.355,58 m²;
- 2.1.37 **„Pozemky 1“** sa rozumie pozemky registra C-KN parc. č. 9247/7, 9247/12, 9247/13, 9247/14, 9247/15, 9247/16, 9247/26, 9247/59 zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5127., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy;
- 2.1.38 **„Pozemky 2“** sa rozumie pozemky registra C-KN parc. č. 9247/13, 9247/45, 9247/51, 9247/58, 9247/57, 9247/56, 9247/55, 9247/54, 9247/53, 9247/52, 9247/50, 9247/49, 9247/48, 9247/47, 9247/46, 9247/44, 9247/43, 9247/42, 9247/41, 9247/40, 9247/39, 9247/38, 9247/37, 9247/36, 9247/35, 9247/34, 9247/33, 9247/32, 9247/31, 9247/30, 9247/29, 9247/28, 9247/27, 9247/9, 9247/8, 9247/7, 9247/26, 9247/15, 9247/16, 9247/24, 9247/23, 9247/22, 9247/21, 9247/25, 9247/10, 9247/1, 9247/17, 9247/18, 9247/19, 9247/20, 9247/60, 9247/61, 9247/62, 9247/63, 9247/64, 9247/65, 9247/66, 9247/67, 9247/68, 9247/69, 9247/70, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov,

katastrálne územie Nivy;

- 2.1.39 „**Preberací protokol**“ sa rozumie protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu v Preberacom konaní, zachytávajúci výsledok Preberacieho konania podľa Zmluvy o budúcej zmluve;
- 2.1.40 „**Predmet nájmu**“ sa rozumie Priestory a Garážové stojiská;
- 2.1.41 „**Predmet spoločného užívania**“ sa rozumie Príslušenstvo, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia; Predmet spoločného užívania je určený na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej a Bytového domu;
- 2.1.42 „**Prevádzkový poriadok**“ sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy tvorí **Prílohu 6a** tejto Zmluvy;
- 2.1.43 „**Prevádzkový poriadok platný pre Garáž**“ sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých užívateľov Garáže záväzných pravidiel a nariadení, upravujúcich režim prevádzkovania Garáže. Znenie Prevádzkového poriadku platného pre Garáž platné a účinné v čase uzavretia tejto Zmluvy tvorí **Prílohu 6b** tejto Zmluvy;
- 2.1.44 „**Priestory**“ sa rozumie Kancelárske priestory;
- 2.1.45 „**Príslušenstvo**“ sa rozumie:
- 2.1.45.1 chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch 1, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej;
- 2.1.45.2 chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch 2, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Bytového domu a/alebo bytov a nebytových priestorov v ňom;
- 2.1.46 „**Projekt**“ sa rozumie objekt s pracovným názvom „**Polyfunkčný komplex Klingerka**“ realizovaný v území ohraničenom ulicami Prístavná, Plátennícka, Valchárska a Súkennícka a ktorého súčasťou je Budova, Bytový dom, a v rámci nich Predmet nájmu;
- 2.1.47 „**Realizačná dokumentácia**“ sa rozumie presná špecifikácia, projekty, plány, nákresy a akákoľvek iná potrebná dokumentácia Úprav, vrátane harmonogramu prác, spracované podľa platných a účinných právnych predpisov a Technických noriem;

- 2.1.48 „**Služby**“ sa rozumie služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu a/alebo Predmetu spoločného užívania, a ktorých zoznam tvorí **Prílohu 4** tejto Zmluvy;
- 2.1.49 „**Spoločné časti**“ sa rozumie:
- 2.1.49.1 časti Budovy, ktoré sú nevyhnutné pre jej podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Budovy, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;
 - 2.1.49.2 časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť, a to najmä základy Bytového domu, strechy, fasády, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;
- 2.1.50 „**Spoločné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam tvorí **Prílohu 4** tejto Zmluvy;
- 2.1.51 „**Spoločné priestory**“ sa rozumie:
- 2.1.51.1 priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
 - 2.1.51.2 priestory nachádzajúce sa v Bytovom dome, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 2.1.52 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumie:
- 2.1.52.1 technické zariadenia a iné zariadenia, a ktoré sú z povahy veci určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, nie však výlučne, výfahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarene zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny;
 - 2.1.52.2 technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Bytového domu, a to najmä, nie však výlučne, výfahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarene zariadenia, bezpečnostné

kamery a komíny;

- 2.1.53 „**Technické normy**“ sa rozumie všetky záväzné ako aj doporučené (nezáväzné) slovenské a európske technické normy týkajúce sa realizácie Úprav;
- 2.1.54 „**Účel nájmu**“ sa rozumie účel, na ktorý je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s kolaudačným rozhodnutím, a to:
- 2.1.54.1 Kancelárske priestory za účelom ich využitia pre výkon kancelárskych a administratívnych činností v rozsahu činností, ktoré vyplývajú Nájomcovi, ako orgánu verejnej moci z platných právnych predpisov, uznesení vlády Slovenskej republiky a zmlúv, ktorými je Slovenská republika viazaná, alebo akýchkoľvek predpisov akejkoľvek povahy a druhu, dotýkajúcich sa predmetu činnosti Nájomcu;
- 2.1.54.2 Garážové stojiská na parkovanie motorových vozidiel Nájomcu (ako sú tieto bližšie špecifikované v Prevádzkovom poriadku platnom pred Garáž);
- 2.1.55 „**Úpravy**“ sa rozumie najmä, nie však výlučne zmeny, úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Predmete nájmu vykonané za podmienok tejto Zmluvy;
- 2.1.56 „**Vlastné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Predmetu nájmu, v súvislosti s ktorými Prenajímateľ ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií, a poplatky za ktoré budú prefakturované Prenajímateľom Nájomcovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Predmetu nájmu (v rozsahu ako je aplikovateľné v zmysle bodu 5.3 tejto Zmluvy);
- 2.1.57 „**Vyššia moc**“ sa rozumie príčina, ktorá je najmä, nie však výlučne, mimo kontroly povinnej Strany, vrátane pracovných sporov, štrajkov, výluk, občianskych nepokojov, vojny, vojnových operácií, invázie, vzbury, nepriateľských alebo vojenských aktov, uzurpovania moci, sabotáže alebo živelných pohrôm, a to najmä zemetrasenia nad 6° MCS, povodne nad storočnú vodu Q (100), a v prípade stavebných prác aj teploty -10°C (mínus desať stupňov Celzia) nameranej v Bratislave o 09:00 hod. podľa Slovenského hydrometeorologického ústavu kontinuálne počas dvoch (2) dní, pandémie,;
- 2.1.58 „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“ sa rozumie zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;
- 2.1.59 „**Zmluva**“ sa rozumie táto zmluva o nájme nebytových priestorov;
- 2.1.60 „**Zmluva o budúcej zmluve**“ sa rozumie zmluva o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov, uzavretá dňa 27. 3. 2024 medzi Prenajímateľom ako budúcim prenajímateľom a Nájomcom ako budúcim nájomcom, predmetom

ktorej bol, okrem iného, záväzok Nájomcu, po splnení podmienok v nej uvedených, uzatvorí túto Zmluvu.

2.1.61 „Znížené Nájomné“ sa rozumie Nájomné podľa 9.7 Zmluvy.

3. VÝKLAD

3.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajúce pôvodné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom a účinnom znení avšak len vtedy, ak ide o kogentné ustanovenia, alebo vtedy, ak tieto zmeny, opätovné prijatie, priame alebo nepriame nahradenie nie sú v rozpore s dohodou Strán a ich úmyslom v zmysle tejto Zmluvy.

3.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách:

3.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;

3.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu a výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú;

3.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;

3.2.4 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy k tejto Zmluve, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.

3.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy musí byť vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve. Pre vylúčenie pochybností platí, že v prípade rozporu medzi obsahom Zmluvy a obsahom jej príloh, má prednosť znenie Zmluvy.

4. PREDMET ZMLUVY

4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a dedikované Garážové stojiská a Nájomca ich prijíma a je oprávnený ich užívať na Účel nájmu a podľa podmienok a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve.. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné, Náklady a ďalšie čiastky splatné podľa tejto Zmluvy.

4.2 Dňom odovzdania je Nájomca oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy/Bytového domu nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a pokiaľ nie je uvedené inak, v rozsahu a spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, primeraným a riadnym spôsobom.

- 4.3 V súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi dodávku a poskytovanie Služieb.
- 4.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Nájomca je oprávnený počas Doby nájmu užívať Predmet nájmu v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.
- 4.5 Strany podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú a vyhlasujú, že poskytnutie Kontribúcie Prenajímateľom Nájomcovi podľa Zmluvy o budúcej zmluve, ako aj dohoda Strán o Zníženom Nájomnom boli a sú tak, ako to bližšie upravuje bod 23.5 tejto Zmluvy podmienené skutočnosťou, že nedôjde k (i) predčasnému ukončeniu (pred uplynutím 120 mesiacov Doby nájmu) tejto Zmluvy v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo (ii) zániku tejto Zmluvy v príčinnej súvislosti so zdravotnou závadnosťou Predmetu nájmu v dôsledku porušenia povinností Nájomcu alebo výpoveďou/odstúpením Nájomcu v spojení so zmenou vlastníctva Budovy/Garáže/Predmetu nájmu, ktorá sa uskutočnila v súlade s touto Zmluvou (najmä článkom 27 alebo bodom 5.5 tejto Zmluvy). Pre vylúčenie pochybností Strany vyhlasujú, že ak dôjde k predčasnému ukončeniu Zmluvy zo strany Nájomcu z dôvodu porušenia povinností Prenajímateľa, ktoré zakladajú právo výpovede alebo odstúpenia Nájomcu od Zmluvy, Nájomca nie je povinný realizovať úhrady v prospech Prenajímateľa v zmysle bodu 23.5 Zmluvy.

5. PREDMET NÁJMU

- 5.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú Kancelárske priestory a Garážové stojiská. Popis štandardných podmienok vybavenia priestorov je súčasťou Design manuálu, tvoriaceho **Prílohu 5** tejto Zmluvy.
- 5.2 Na účely výpočtu Nájomného, Nákladov a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy sa Podlahová plocha zvýši o Add-on percento vo výške 4,728 % t. j. Podlahová plocha s add-onom je 1.585,79 m².
- 5.3 S účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu sú:
- 5.3.1 Kancelárske priestory vybavené:
- 5.3.1.1 prívodmi elektrickej energie; a
 - 5.3.1.2 prívodmi studenej a teplej vody; a
 - 5.3.1.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním; a
 - 5.3.1.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou.
- 5.4 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou ku dňu podpisu Zmluvy, prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu:
- 5.4.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania Nájomcovi;
- 5.4.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali

alebo podstatne sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom,

- 5.4.3 uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Prenajímateľ neporuší akúkoľvek dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný a/alebo akékoľvek interné predpisy/postupy a/alebo korporátne dokumenty,
- 5.4.4 voči Prenajímateľovi resp. na jeho majetok sa nevedie žiadne (i) konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, vyrovnanie, , nepožiadal o poskytnutie dočasnej ochrany, Prenajímateľovi nebola poskytnutá dočasná ochrana (ii) exekučné, ktoré by mohlo mať negatívny dopad na plnenie povinností Prenajímateľa z tejto Zmluvy (iii) nie je začaté konanie o zrušení spoločnosti bez likvidácie ani Prenajímateľ nevstúpil do likvidácie, Prenajímateľ nie je v úpadku a podľa vedomosti Prenajímateľa mu resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí; Prenajímateľ sa týmto zaväzuje zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsiahnutého v predchádzajúcej vete po dobu trvania akýchkoľvek nárokov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy,
- 5.4.5 Prenajímateľ disponuje a bude udržiavať v platnosti všetky povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Predmetu nájmu na Účel nájmu a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik, zmenu alebo stratu ich platnosti,
- 5.4.6 Prenajímateľ si je vedomý skutočností, postavenia Nájomcu a jeho záväzkov v zmysle bodu 1.3 Preambuly a bude ich primerane zohľadňovať pri plnení povinností Strán v mysle Zmluvy, a
- 5.4.7 Prenajímateľ (i) je ako partner verejného sektora riadne zapísaný v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „RPVS“) v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o RPVS“), a (ii) svoj zápis v RPVS bude udržiavať v platnosti počas trvania tejto Zmluvy.
- 5.5 Nájomca vyhlasuje a zaručuje sa, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu a počas celej Doby nájmu:
- 5.5.1 podľa vedomosti Nájomcu uzavretím tejto Zmluvy a jej plnením Nájomca neporuší akúkoľvek dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný a/alebo akékoľvek interné predpisy/postupy a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky priamo súvisiaci s touto Zmluvou ku dňu podpisu Zmluvy; a
- 5.5.2 voči Nájomcovi resp. na jeho majetok sa nevedie žiadne exekučné konanie, ktoré by mohlo mať negatívny dopad na plnenie povinností Nájomcu z tejto Zmluvy a podľa vedomosti Nájomcu mu resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí; Nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsiahnutého v predchádzajúcej vete po dobu trvania akýchkoľvek nárokov

Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.

6. ÚČEL NÁJMU

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na Účel nájmu.
- 6.2 Nájomca nie je oprávnený zmeniť Účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

7. DOBA NÁJMU

- 7.1 Doba nájmu je v trvaní 120 mesiacov.
- 7.2 Doba nájmu začína plynúť Dňom začatia.
- 7.3 Strany sa zaväzujú začať rokovania o predĺžení Doby nájmu najneskôr pätnásť (15) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu. Ak sa Strany najneskôr do dvanástich (12) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu nedohodnú na predĺžení Doby nájmu, táto Zmluva zaniká uplynutím Doby nájmu podľa bodu 7.1 tejto Zmluvy. Ak sa Strany dohodnú na predĺžení Doby nájmu podľa tohto ustanovenia Zmluvy, táto Zmluva sa predĺži o počet mesiacov, ku ktorému dospeli vzájomné rokovania. Strany sa týmto výslovne dohodli na vylúčení aplikácie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a teda ani postup Strán podľa iných ustanovení tejto Zmluvy v súvislosti s ďalším užívaním Predmetu nájmu Nájomcom po uplynutí Doby nájmu nezakladá následky v zmysle predmetného ustanovenia.

8. ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMET NÁJMU

- 8.1 Strany týmto potvrdzujú, že ku dňu uzavretia tejto Zmluvy bol Predmet nájmu riadne odovzdaný Nájomcovi podľa Zmluvy o budúcej zmluve, a to v Deň odovzdania, pričom Preberací protokol (scan) tvorí Prílohu 11 tejto Zmluvy.

9. NÁJOMNÉ

- 9.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu a počas celej Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné.
- 9.2 Nájomné za Kancelárske priestory je vo výške 14,50 EUR (slovom: štrnásť eur a päťdesiat eurocentov) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 9.3 Nájomné za Garážové stojiská je vo výške 70,00 EUR (slovom: sedemdesiat eur) bez DPH za jedno (1) Garážové stojisko mesačne.
- 9.4 Úmyselne vynechané.
- 9.5 Úmyselne vynechané.

9.6 Úmyselne vynechané.

9.7 **Znížené Nájomné.** Odlišne od bodu 9.2 tejto Zmluvy sa Strany dohodli, že:

- 9.7.1 Nájomca je povinný hradiť Nájomné za Kancelárske priestory za celú Podlahovú plochu a s add-onom za prvý ucelený kalendárny mesiac Doby nájmu a vždy za obdobie každého prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka Doby nájmu vo výške 1 EUR bez DPH za celú Podlahovú plochu a s add-onom. Celé obdobie oslobodenia Nájomcu od povinnosti hradiť Nájomné podľa tohto bodu predstavuje súhrnne 10 (desať) kalendárnych mesiacov Doby nájmu (ďalej spolu len „Znížené Nájomné“).
- 9.7.2 Strany sa dohodli, že Znížené Nájomné podľa tohto bodu 9.7 Zmluvy nebude mať vplyv výšku zmluvných pokút ani akýkoľvek iných platieb, ktorých výpočet je odvodený od výšky Nájomného a pre tento účel bude vždy použitá výška Nájomného podľa bodov 9.2 Zmluvy a ďalších na ne nadväzujúcich ustanovení tejto Zmluvy bez ohľadu na jeho zníženie podľa tohto bodu 9.7 Zmluvy.

10. NÁKLADY

10.1 Počnúc dňom začatia Doby nájmu a počas celej Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi Náklady, zahŕňajúce:

- 10.1.1 Náklady na Vlastné energie; a
- 10.1.2 Náklady na Spoločné energie; a
- 10.1.3 Odplatu za Služby.

Pre vylúčenie pochybností platí, že povinnosť Nájomcu platiť Prenajímateľovi Nájomné a Náklady nevznikne Nájomcovi skôr, ako vznikol nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.

- 10.2 Náklady na Vlastné energie v rozsahu elektrickej energie, pitnej vody, TUV, chladenia serverovní sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi Kancelárskych priestorov. Vlastné energie v rozsahu kúrenia a chladenia nie sú v Kancelárskych priestoroch merané osobitnými meračmi a Náklady na Vlastné energie sú vo vzťahu ku kúreniu a chladeniu určené ako podiel Nájomcu na nákladoch na energie spotrebovaných v priestoroch, ktoré sú merané osobitným meračom, pričom výška podielu sa rovná pomeru Podlahovej plochy s add-onom a celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov, ktoré sú merané osobitným meračom, pričom platí, že do Nákladov v rozsahu chladenia je Prenajímateľ oprávnený zahrnúť výlučne oprávnené priame náklady, ktoré vznikajú v priamej súvislosti s výrobou chladu (najmä náklady na energiu, servis, revízie) a vylúčené sú akékoľvek nepriame náklady (najmä, nie však výlučne, akékoľvek náklady účtované subdodávateľom (fees za výrobu chladu)). Ak Vlastné energie nebude možné merať osobitnými meračmi z dôvodu ich poruchy, ktorú sa Prenajímateľ zaväzuje odstrániť v čo najkratšom čase od jej

- zistenia, spotreba za toto obdobie bude určená kvalifikovaným odhadom ako spotreba za posledné porovnateľné obdobie (vychádzajúc z dĺžky uvedeného obdobia a obsadenosti Priestorov).
- 10.3 Náklady na Spoločné energie sú určené ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Spoločné energie, pričom výška podielu Nájomcu bude vypočítaná ako pomer súčtu Podlahovej plochy s add-onom a:
- 10.3.1 celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých menej ako 90 % celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov;
- 10.3.2 celkovej prenajatej podlahovej plochy priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých viac ako 90 % (vrátane 90 %) celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov.
- 10.4 Odplata za Služby je určená ako podiel Nájomcu na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Služby, pričom výška podielu Nájomcu bude vypočítaná ako pomer súčtu Podlahovej plochy s add-onom a:
- 10.4.1 celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých menej ako 90 % celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov;
- 10.4.2 celkovej prenajatej podlahovej plochy priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých viac ako 90 % (vrátane 90 %) celkovej prenajímateľnej podlahovej plochy priestorov.
- 10.5 Náklady budú Nájomcom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb na Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude určovaná Prenajímateľom podľa zálohových platieb fakturovaných dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Prenajímateľovi a/alebo správcom Budovy a Bytového domu. Pri určovaní výšky zálohovej platby na Odplatu za Služby Prenajímateľ berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).
- 10.6 Výška zálohovej platby na Náklady platené v prvom kalendárnom roku Doby nájmu je stanovená dohodou Strán:
- 10.6.1 sumou 6,70 EUR (slovom: šesť EUR a sedemdesiat eurocentov) bez DPH za jeden (1) m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne.
- 10.7 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov na Vlastné energie, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený prerušiť dodávky týchto Vlastných energií Nájomcovi, len po márnom uplynutí 5 pracovných dní po doručení výzvy Prenajímateľa, ktorou žiadal Nájomcu o úhradu Nákladov na Vlastné energie, a to po celú dobu trvania omeškania Nájomcu s ich úhradou.
- 10.8 Prenajímateľ je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných

energií, alebo ktorejkoľvek z nich, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Budova ostane prevádzkyschopná, a pričom takéto rozšírenie a/alebo zmena poskytovania Služieb a Spoločných energií nesmie mať podstatný negatívny vplyv na výkon činností Nájomcu a účel Nájomu. Prenajímateľ zaväzuje najneskôr päť (5) pracovných dní vopred písomne oznámiť Nájomcovi svoj zámer rozšíriť poskytovanie Služieb, pričom platí, že ak sa Nájomca do päť (5) pracovných dní po doručení tohto oznámenia písomne nevyjadrí, že nesúhlasí s rozšírením poskytovania Služieb, má sa za to, že Nájomca s rozšírením poskytovania Služieb súhlasí a Prenajímateľ je oprávnený účtovať si za tieto Služby prislúchajúce Náklady.

10.9 Strany konštatujú, že nie je porušením povinností Prenajímateľa, ak poskytovanie Vlastných energií alebo Spoločných energií bude prerušené z dôvodu odstávky plánovanej zo strany ich dodávateľov/distribútorov a oznámenej Nájomcovi vopred bez zbytočného odkladu potom, ako táto skutočnosť bude oznámená Prenajímateľovi zo strany ich dodávateľov/distribútorov alebo z dôvodov/v prípadoch, kedy je vylúčená zodpovednosť ich dodávateľov v zmysle ich všeobecných obchodných podmienok.

10.10 V prípade, ak bez zavinenia Nájomcu dôjde k obmedzenému užívaniu Predmetu nájmu alebo Predmetu spoločného užívania Nájomcom po dobu minimálne štyridsaťosem (48) po sebe nasledujúcich hodín a náprava tohto stavu nie je zjednaná ani v lehote desať (10) dní po obmedzení, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z Nájomného a Nákladov, a to za každý deň, počas ktorého bol Nájomca obmedzený v užívaní Predmetu nájmu alebo Predmetu spoločného užívania podľa tejto Zmluvy. Právo Nájomcu na poskytnutie zľavy podľa tohto bodu Zmluvy si Nájomca môže uplatniť do šiestich (6) mesiacov od odstránenia obmedzenia užívania Predmetu nájmu alebo Predmetu spoločného užívania Nájomcom, t. j. neuplatnením práva na zľavu z nájomného, toto právo zaniká.

10.11 Nájomca je oprávnený požiadať Prenajímateľa o poskytnutie informácie o očakávanej obsadenosti Budovy.

11. PLATOBNÉ PODMIENKY

11.1 Nájomné a zálohové platby za Náklady sú splatné na štvrťročnej báze vždy do 5. dňa príslušného prvého mesiaca kalendárneho štvrťroka, za ktorý sú Nájomné a zálohová platba za Náklady platené, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Prenajímateľ vystaví faktúry počas prvého pracovného týždňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú Nájomné a zálohová platba za Náklady platené.

11.2 Jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho prvého (31.) júla kalendárneho roka, Prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a doručí ju Nájomcovi. Preplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Nájomcu za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie

preplatku nemá Nájomca voči Prenajímateľovi splatné záväzky podľa tejto Zmluvy, v takom prípade budú preplatky započítané s týmito záväzkami Nájomcu. Nedoplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok bude Nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.

- 11.3 Jedenkrát (1x) ročne, na základe žiadosti Nájomcu, najneskôr však do pätnástich (15) dní po doručení takejto žiadosti Prenajímateľovi, sa Prenajímateľ zaväzuje predložiť Nájomcovi v priestoroch určených Prenajímateľom všetky relevantné dokumenty (vrátane relevantných účtovných dokumentov), z ktorých vyplývajú (i) skutočné náklady na Služby, Vlastné energie, Spoločné energie, náklady na poistenie a daňové náklady, podľa toho o čo ide, a (ii) podiel Nájomcu na týchto nákladoch. Nájomca má právo nahliadnuť do uvedenej dokumentácie počas obdobia troch (3) týždňov v určených priestoroch a v prípade, že má Nájomca počas uvedeného obdobia akékoľvek otázky alebo pripomienky k stanoveniu konečného podielu Nájomcu na nákladoch, za ktoré sa Náklady platili, Prenajímateľ poskytne Nájomcovi príslušné primerané vysvetlenia a poskytne Nájomcovi všetku primeranú súčinnosť s cieľom poskytnúť Nájomcovi uspokojivé odpovede a vysvetlenia. V prípade, že sa Nájomca domnieva, že ktorákoľvek cena Služieb, Spoločných Energii, Vlastných Energií, nákladov na poistenie a daňových nákladov nie je alebo nebola v súlade s touto Zmluvou, je Nájomca oprávnený požiadať nezávislého renomovaného konzultanta v oblasti komerčných nehnuteľností (vybraného v súlade so všeobecnými právnymi predpismi na úseku verejného obstarávania), aby vykonal audit prevádzkových nákladov Budovy a preskúmal, či Náklady a podiel Nájomcu na nich sú alebo boli vyčíslené v súlade s touto Zmluvou a zodpovedajú trhovým cenám pre rovnakú kvalitu a štandard Budovy. Náklady na audit bude znášať Nájomca, avšak v prípade, že nezávislý konzultant zistí, že Prenajímateľ porušil túto Zmluvu, Prenajímateľ sa zaväzuje nahradiť Nájomcovi vzniknuté náklady na audit a Nájomca má právo rozporovanú sumu Nákladov Prenajímateľovi neuhradiť, resp. má nárok voči Prenajímateľovi na vrátenie 100 % z rozporovanej sumy Nákladov. Strany sa dohodli, že pri prípadnom náraste Nákladov, prepočítaných na m²/mesiac, a to nad výšku 5 % (vrátane) od priemernej ceny Nákladov zistených nezávislým konzultantom, Prenajímateľ uhradí Nájomcovi 100 % výšky preplatku, ktorý Nájomca zaplatil v dôsledku neoprávneného navýšenia prevádzkových nákladov alebo upraví vyúčtovanie podľa výsledku vykonaného auditu.
- 11.4 Nájomné a Náklady za obdobie od prvého dňa Doby nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka sa vypočítajú pomerne podľa počtu dní do konca príslušného kalendárneho štvrťroka a celkového počtu dní v tomto kalendárnom štvrťroku. Ak Deň začatia bude 1. 1. 2025, Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za prvé Nájomné a zálohovú faktúru za prvé Náklady do 6. 1. 2025, pričom deň splatnosti tejto faktúry za prvé Nájomné a zálohovej faktúry za prvé Náklady bude najskôr 13. 1. 2025. Ak Deň začatia bude neskorší deň, ako 1. 1. 2025, Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru za prvé Nájomné a zálohovú faktúru za prvé Náklady do desiatich (10) pracovných dní odo dňa začatia Doby nájmu, ktorá bude splatná najskôr piatich (5) pracovných dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 11.5 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom a akékoľvek plnenie požadované Prenajímateľom na základe tejto Zmluvy je splatné tridsať (30) dní od doručenia faktúry Nájomcovi, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa,

ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.

- 11.6 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Strany.
- 11.7 Faktúry vystavené Prenajímateľom musia obsahovať všetky náležitosti účtovného, resp. daňového dokladu uvedené v ust. § 10 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a rovnako v ust. § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúra vystavená Prenajímateľom nebude mať zákonom požadované náležitosti, je Nájomca oprávnený vrátiť túto faktúru Prenajímateľovi, a to aj opakovane. V takomto prípade sa Nájomca nedostáva do meškania so zaplatením fakturovanej sumy a termín splatnosti faktúry začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry Nájomcovi.
- 11.8 V prípade omeškania ktorejkoľvek zo Strán so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy má poškodená Strana nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je porušujúca Strana v omeškaní úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, a to odo dňa vzniku omeškania až do úplnej úhrady dlžnej pohľadávky. Zaplatením úroku z omeškania nie je dotknutý nárok poškodenej Strany na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania porušujúcej Strany vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má poškodená Strana podľa tejto Zmluvy.
- 11.9 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi k týmto sumám aj DPH. Strany sa zároveň dohodli odlišne, že Prenajímateľ nebude účtovať DPH k Nájomnému v bode 9.2 tejto Zmluvy.

12. INDEXÁCIA A ÚPRAVA NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVEJ PLATBY NA NÁKLADY

- 12.1 Výška Nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) marcu kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Nájomného je výška Nájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného v roku 2026. Strany sa dohodli, že na základe indexácie podľa tohto ustanovenia Zmluvy nikdy nedôjde k zníženiu Nájomného (alebo iných platieb) podľa tejto Zmluvy, pokiaľ by na základe výšky Indexu malo dôjsť k zníženiu Nájomného (alebo iných platieb), indexácia sa v príslušnom roku nevykoná.
- 12.2 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Náklady najviac dvakrát (2x) ročne na základe skutočnej spotreby Vlastných energií a/alebo Spoločných energií a/alebo po akomkoľvek podstatnom zvýšení nákladov na akékoľvek Služby, ako aj z nasledovných dôvodov:
- 12.2.1 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok potrebu ďalších prác a služieb v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu a plneniami Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase

uzatvorenia tejto Zmluvy nemohol predvídať;

- 12.2.2 v prípade zmeny platných a účinných právnych predpisov, ktoré budú mať za následok zvýšenie sadzby daní a poplatkov, ktoré sú súčasťou Služieb alebo zavedenie nových daní a poplatkov;
 - 12.2.3 v prípade zmeny sadzieb poistného;
 - 12.2.4 v prípade zmeny nákladov Prenajímateľa na zabezpečenie Služieb;
 - 12.2.5 v prípade zmeny podielu pre výpočet Nákladov;
 - 12.2.6 v prípade začatia poskytovania služieb alebo energií na žiadosť Nájomcu nad rámec Služieb a energií.
- 12.3 Zmena výšky Nájomného alebo zálohových platieb za Náklady bude Nájomcovi oznámená osobitným oznámením alebo sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou Nájomného alebo so zvýšenou sumou zálohovej platby za Náklady za najbližšie nasledovné platobné obdobie. Na zmenu výšky Nájomného a zálohových platieb za Náklady nie je potrebný osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

13. ZABEZPEČENIE

Úmyselne vynechané.

14. ÚDRŽBA A OPRAVY PRIESTOROV

- 14.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať Bežnú údržbu a Drobné opravy Priestorov, s výnimkou tých, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť. Údržbu a opravy vnútorného vybavenia Predmetu nájmu dodaného Nájomcom je povinný zabezpečovať Nájomca vždy na svoje náklady a nebezpečenstvo (t. j. Limit nákladov sa neuplatní).
- 14.2 Limit nákladov pre Drobné opravy sa každoročne upraví postupom podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy.
- 14.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby Drobnej opravy, o ktorej má Nájomca z povahy potreby Drobnej opravy a charakteru prevádzky Nájomcu v Predmete nájmu možnosť sa dozvedieť, písomne informovať Prenajímateľa, ktorý posúdi, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľov nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi škody, vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Do desiatich (10) pracovných dní od doručenia oznámenia podľa prvej vety toho bodu Prenajímateľ oznámi Nájomcovi, či Nájomca môže vykonať Drobnú opravu alebo ju

zabezpečí Prenajímateľ.

- 14.4 Ak je Nájomca v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nezačne vykonávať ani v dodatočnej primeranej lehote sedem (7) dní určenej vo výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby na účet Nájomcu.
- 14.5 Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom podľa bodu 14.4 tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo vstúpiť do Priestorov za účelom vykonania Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby, pričom Prenajímateľ s primeraným predstihom, najmenej však tri (3) dni vopred, oboznámi Nájomcu s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba vykonávané a zaväzuje sa neobmedzovať Nájomcu v užívaní Priestorov nad mieru nevyhnutnú na riadne vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby. S výnimkou výnimočných situácií, ako sú definované v bode 20.6 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu len za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, ibaže Nájomca v konkrétnom prípade na sprievode Prenajímateľa netrvá, čo v primeranej dobe oznámi Prenajímateľovi.
- 14.6 Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi Prenajímateľom účelne vynaložené náklady podľa bodu 14.4 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku účelne vynaložených nákladov.
- 14.7 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať vykonanie všetkých opráv Predmetu nájmu, ktoré nie sú Drobnými opravami, údržby, ktorá nie je Bežnou údržbou, ako aj Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 14.8 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej opravy alebo údržby, o ktorej má Nájomca z povahy potreby opravy a charakteru prevádzky Nájomcu v Predmete nájmu možnosť sa dozvedieť, podľa bodu 14.7 tejto Zmluvy a umožniť mu jej vykonanie.
- 14.9 Upratovanie Priestorov v rámci Bežnej údržby, ktoré nie je súčasťou Služieb, je Nájomca oprávnený na vlastné náklady zabezpečiť prostredníctvom dodávateľov, pričom na tento účel sa Prenajímateľ zaväzuje poskytnúť všetku Nájomcom vyžadovanú súčinnosť vrátane umožnenia vstupu Nájomcom zvoleným dodávateľom do Predmetu nájmu.

15. ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 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. Súhlas Prenajímateľa nemôže byť bezdôvodne odopretý ani bezdôvodne odvolaný. Pre vylúčenie pochybností súhlas Prenajímateľa na vykonanie Úprav sa nevyžaduje na inštaláciu audio/video systémov, nábytkových prvkov a iných interiérových prvkov hnutelného charakteru a bežných kuchynských spotrebičov. Prenajímateľ je povinný poskytnúť

- Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť a spoluprácu na účely prípravy Realizačnej dokumentácie.
- 15.2 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Realizačná dokumentácia musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia, platným a účinným právnym predpisom Slovenskej republiky a Technickými normám.
- 15.3 Ak je návrh Realizačnej dokumentácie v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Technickými normami alebo Podkladmi Prenajímateľa, Prenajímateľ je oprávnený predložiť Nájomcovi svoje odôvodnené pripomienky k tomuto návrhu do desiatich (10) pracovných dní od jeho doručenia Prenajímateľovi.
- 15.4 Nájomca je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa, zapracovať ich do návrhu Realizačnej dokumentácie a predložiť Prenajímateľovi prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie.
- 15.5 Pre vylúčenie pochybností, postup podľa bodov 15.3 a 15.4 tejto Zmluvy sa bude opakovať, dokým nebude návrh Realizačnej dokumentácie spĺňať všetky podmienky a požiadavky platných právnych predpisov Slovenskej republiky, Technických noriem, bude v súlade so všetkými Podkladmi Prenajímateľa t. j. dokým s ním Prenajímateľ nevysloví svoj písomný súhlas.
- 15.6 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Nájomca je povinný získať všetky takéto súhlasy a/alebo povolenia, a to na vlastné náklady, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať a/alebo užívať Úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený. Všetky potrebné súhlasy a/alebo povolenia Nájomca zaobstará v zastúpení Prenajímateľa, ako vlastníka Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť a spoluprácu za účelom získania potrebných súhlasov a/alebo povolení.
- 15.7 S výnimkou inštalácie audio/video systémov, nábytkových prvkov a iných interiérových prvkov huteľného charakteru a bežných kuchynských spotrebičov, Nájomca sa zaväzuje vykonávať Úpravy tak, aby neprimerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom vlastníkov, nájomcov a iných užívateľov ostatných priestorov v Budove, návštevníkov Budovy alebo iné oprávnené osoby. Akékoľvek hlučné inštalčné práce sa nesmú vykonávať v Predmete nájmu v pracovných dňoch v časoch od 8.00 do 18.00 hodiny, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.
- 15.8 Súhlas Prenajímateľa s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá jeho zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Technickými normami.
- 15.9 Nájomca je povinný realizovať Úpravy v súlade s Design manuálom, Prevádzkovým poriadkom a Green lease clauses, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak.
- 15.10 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby si Nájomca uplatnil vo svojom účtovníctve príslušné

účtovné a daňové odpisy, zodpovedajúce hodnote Úprav, ktoré Nájomca v Predmete nájmu vykonal na svoje náklady. Prenajímateľ súhlasí, že podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení budú všetky dovolené Úpravy realizované a zaplatené Nájomcom a/alebo na účet Nájomcu odpisované Nájomcom, okrem prípadu, že sa Strany písomne dohodnú inak.

- 15.11 Zrealizované Úpravy, ktoré boli odsúhlasené Prenajímateľom, sa stávajú súčasťou Predmetu nájmu a majetkom Prenajímateľa okamihom ich zabudovania do Predmetu nájmu. Pre vylúčenie pochybností sa Strany výslovne dohodli a Nájomca si je plne vedomý, že akékoľvek vylepšenia a doplnenia Predmetu nájmu, najmä Úpravy alebo iné úpravy, ku ktorým Prenajímateľ udelil súhlas na základe výslovnej žiadosti Nájomcu, alebo boli vykonané Prenajímateľom pre Nájomcu, boli realizované výlučne v prospech Nájomcu.
- 15.12 Strany sa dohodli na vylúčení aplikácie § 667 ods. 1 štvrtej vety Občianskeho zákonníka, pričom pokiaľ sa Strany nedohodnú inak, Nájomca nemá právo požadovať od Prenajímateľa (i) náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s Úpravami ani inými zmenami/úpravami/vylepšeniami/dokončenia Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy ani Zmluvy o budúcej zmluve pred, počas ani po skončení nájmu ako ani (ii) protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy alebo Zmluvy o budúcej zmluve nad sumu uvedenú v bode 23.8 tejto Zmluvy.

16. POISTENIE

- 16.1 Prenajímateľ je povinný uzatvoriť poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu, podľa trhových štandardov a ktoré sú pre Prenajímateľa prijateľné, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
- 16.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy, a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa; a
 - 16.1.2 živelné poistenie Budovy, vrátane poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí vodou z vodovodných zariadení; a
 - 16.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Budove; a
 - 16.1.4 poistenie Budovy.
- 16.2 Poistné náklady Prenajímateľa sú súčasťou Nákladov.
- 16.3 Ak prítomnosť a prevádzka Nájomcu v Priestoroch predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistných nákladov Prenajímateľa, Nájomca je povinný uhradiť vzniknutý rozdiel vo zvýšených platbách Nákladov. Pred zvýšením poistných nákladov Prenajímateľa je Prenajímateľ povinný hodnoverne preukázať Nájomcovi, že vyvinul všetko úsilie za účelom uzatvorenia poistnej zmluvy s poskytovateľom poistenia, ktorý prevádzku Nájomcu v Priestoroch nebude považovať za zvýšené riziko.

16.4 Nájomca je povinný uzatvoriť poisťné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby nájmu, a ktoré budú pokrývať najmä nasledovné riziká:

16.4.1 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťami prevádzkovanými v Budove a/alebo v Predmete nájmu, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav a zodpovednosti za nároky tretích osôb z toho vyplývajúce;

pričom celkový finančný limit poisťného krytia nesmie byť nižší ako 700.000 EUR (slovom: sedemstotisíc eur).

16.5 Strany sú povinné k prvému dňu Doby nájmu preukázať si uzatvorenie poisťných zmlúv podľa tohto článku Zmluvy a kedykoľvek počas Doby nájmu predložiť na žiadosť poisťný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poisťného; v opačnom prípade je príslušná Zmluvná strana oprávnená vyzvať na uzavretie potrebných poisťných zmlúv a/alebo uhradiť zameškané poisťné na náklady druhej Strany.

16.6 Nájomca berie na vedomie, že poisťné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nevzťahujú na majetok Nájomcu.

16.7 Strany sa týmto dohodli, že nároky na odškodnenie voči druhej Strane za straty alebo škody súlade s bodom 18.2 Zmluvy budú primárne uhradené z príslušnej poisťnej zmluvy uzatvorenej v zmysle tejto Zmluvy. V rozsahu, akom táto strata alebo škoda nebude uhradená z príslušnej poisťnej zmluvy, majú Strany nárok na náhradu predvídateľnej skutočnej škody, za ktorú sa nepovažujú nepriame, následné a súvisiace škody, ani ušlý zisk.

17. BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

17.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovým poriadkom, Prevádzkovým poriadkom platným pre Garáž, Green lease clauses a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ (alebo v prípade Prevádzkového poriadku platného pre Garáž iný oprávnený subjekt) vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ (alebo v prípade Prevádzkového poriadku platného pre Garáž iný oprávnený subjekt) je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok, Prevádzkový poriadok platný pre Garáž a Green lease clauses, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vyhnúť sa tomu, aby takáto zmena a doplnenie (i) mala negatívny dopad na Nájomné alebo Náklady a/alebo (ii) obmedzila Nájomcu pri výkone jeho práv a povinností v zmysle tejto Zmluvy, resp. založila Nájomcovi nové práva a povinnosti a/alebo zrušila jeho existujúce práva a povinnosti. Zmeny a doplnenia podľa tohto bodu Zmluvy sú voči Nájomcovi účinné ich doručením Nájomcovi, s výnimkou zmien alebo doplnení v bode i) a ii) podľa predchádzajúcej vety, ktoré sú voči Nájomcovi neúčinné.

17.2 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie

bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu alebo tvoriaceho Predmet nájmu.

- 17.3 Nájomca zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, Budove a/alebo Bytovom dome, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky, ako aj odstránenie závad. Nájomca je povinný používať v Predmete nájmu a v Budove/Bytovom dome len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov.
- 17.4 Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou. Prenajímateľ nebude bezdôvodne odopierať, ani bezdôvodne odvolávať súhlas na inštaláciu primeraných opatrení podľa tohto bodu Zmluvy vo forme prijateľnej pre Prenajímateľa.
- 17.5 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby Budova spĺňala všetky kritériá vyhovujúceho stavu pre riadne užívanie v zmysle platných právnych predpisov, najmä predpisov v zmysle bodu 17.6. Zmluvy.
- 17.6 Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa:
- 17.6.1 odpadov, a to najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení, najmä triediť Komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených;
 - 17.6.2 ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany, a to najmä zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení;
 - 17.6.3 hygieny a ochrany verejného zdravia, a to najmä zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v platnom znení; a
 - 17.6.4 ochrany životného prostredia, a to najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v platnom znení, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v platnom znení a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v platnom znení, ako aj dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí;
- ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na Účel nájmu.
- 17.7 Nájomca je povinný dodržiavať a zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove a Bytovom dome, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku.

17.8 Nájomca nesmie umiestňovať na steny a stropy Predmetu nájmu predmety, ktoré by mohli predstavovať neprímerane vysokú záťaž, ako ani zafazovať podlahu Predmetu nájmu váhou viac ako 250 kg/m² a premiestňovať ťažké predmety v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý nebude bezdôvodne odopretý ani bezdôvodne odvolaný.

18. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

18.1 Nájomca je povinný chrániť Predmet nájmu pred poškodením a/alebo zničením. Ak Predmetu nájmu a/alebo Budove a/alebo Bytovému domu hrozí škoda, Nájomca je povinný vynaložiť úsilie na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.

18.2 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v/na Predmete nájmu okrem prípadu, že vznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa, Vyššej moci a/alebo iných osôb zdržiavajúcich sa v Budove bez vedomia Nájomcu (najmä, iných nájomcov, ich zamestnancov a návštevníkov a cudzích osôb). Nájomca je tiež povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorú (i) Nájomca na/v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Bytovom dome spôsobil alebo umožnil jej spôsobenie, ktorú (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Bytovom dome s vedomím Nájomcu, alebo osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu a/alebo Budove a/alebo Bytovom dome v dôsledku porušenia povinností Nájomcu.

18.3 Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal na/v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.

19. PODNÁJOM

19.1 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa (i) prenechať Predmet nájmu, alebo ich časť do podnájmu tretej osobe alebo (ii) používať adresu Budovy ako sídlo tretej osoby zapísané v obchodnom registri. Nájomca sa zaväzuje zaslať Prenajímateľovi písomnú žiadosť o súhlas Prenajímateľa (i) s podnájomom alebo (ii) so zápisom adresy Budovy ako sídla tretej osoby zapísaného v obchodnom registri. Prenajímateľ je oprávnený podľa vlastného uváženia (i) udeliť súhlas s podnájomom alebo so zápisom adresy Budovy do obchodného registra a (ii) určiť ďalšie podmienky udelenia súhlasu, najmä povinnosť Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi poplatok podľa sadzovníka poplatkov určeným Prenajímateľom. Súhlas Prenajímateľa s podnájomom Predmetu nájmu nezaväzuje Nájomcu plnenia záväzkov a povinností podľa tejto Zmluvy a Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, že práva a povinnosti akéhokoľvek podnájomcu budú zodpovedať právam a povinnostiam Nájomcu podľa tejto Zmluvy. Za podnájom na účely tejto Zmluvy sa považuje akékoľvek prenechanie Predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania tretej osobe hoc aj bezodplatne. Nájomca je najneskôr do tridsiatich (30) dní od posledného dňa Doby nájmu povinný zabezpečiť výmaz adresy Budovy ako svojho sídla z príslušného registra alebo sídla podnájomcu resp. inej tretej osoby zapísaného v obchodnom registri.

19.2 Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi súhlas so zriadením sídla na adrese Predmetu nájmu.

20. OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI

20.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom jeho povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom nájmu a touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou údržby a opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ podľa tejto Zmluvy. Ak nie je dohodnuté inak, Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

20.2 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýhradne užívať Predmet spoločného užívania, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Predmetu nájmu. Nájomca nesmie na Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy, ani akékoľvek iné zásahy. Prenajímateľ je oprávnený užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu podľa prvej vety tohto bodu a podľa uváženia prenajať tento priestor alebo jeho časť tretím osobám.

20.3 Nájomca je oprávnený umiestniť reklamu a/alebo iné označenie Nájomcu kdekoľvek v Predmete spoločného užívania len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ktorý môže byť kedykoľvek odvolaný. Súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý ani bezdôvodne odvolaný.

20.4 Poskytovanie telekomunikačných služieb pre Nájomcu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Nájomcom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb je zodpovedný výlučne Nájomca. Pre účely zabezpečenia telekomunikačných služieb Nájomcu Prenajímateľ na výzvu Nájomcu poskytne Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť.

20.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa a vstupovať do Predmetu nájmu len (i) za prítomnosti osoby poverenej Nájomcom, ibaže Nájomca v konkrétnom prípade na sprievode Prenajímateľa netrvá, čo v primeranej dobe oznámi Prenajímateľovi a (ii) na základe predchádzajúceho oznámenia, ktoré bude Nájomcovi doručené minimálne tri (3) dni vopred. Uvedené sa neuplatní v prípade výnimočných situácií, ako sú definované v bode 20.6 Zmluvy.

20.6 V prípade nebezpečenstva (t. j. ak hrozí škoda na majetku alebo sú ohrozené život alebo zdravie osôb) (ďalej len „výnimočné situácie“) je Prenajímateľ oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi len na čas nevyhnutný na odvrátenie nebezpečenstva alebo na zmiernenie jeho následkov, pričom pokiaľ to situácia dovoľuje, Prenajímateľ je povinný písomne informovať Nájomcu v čase výnimočnej situácie, najneskôr však bezodkladne (do 2 kalendárnych dní) po takomto vstupe

o vykonaných opatreniach.

- 20.7 Nájomca je povinný vynaložiť potrebné úsilie, aby bol vstup do Predmetu nájmu možný s obmedzením podľa bodu 20.5 Zmluvy aj počas jeho neprítomnosti. V prípade neprítomnosti dlhšej ako päť (5) pracovných dní, Nájomca je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť Prenajímateľovi a poskytnúť Prenajímateľovi telefónne číslo na kontaktnú osobu v prípade núdze.
- 20.8 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať a dohliadať na všetky časti Budovy; zatarasiť, uzatvoriť alebo uzamknúť ktorúkoľvek časť Budovy, a to za účelom vykonania údržby, opráv, výmeny alebo z bezpečnostných dôvodov, alebo za účelom zabránenia vzniku akýchkoľvek práv tretej osoby alebo verejnosti, alebo zabránenia tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely; udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo iné dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy, alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy s výnimkou Predmetu nájmu. Ak má pri uplatnení práv Prenajímateľa podľa tohto bodu dôjsť k obmedzeniu Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu, je Prenajímateľ povinný o tom písomne informovať Nájomcu aspoň štyridsaťosem (48) hodín vopred. Prenajímateľ sa môže podľa vlastného uváženia rozhodnúť prerušiť alebo zmeniť ktorékoľvek zo svojich Služieb v dôsledku uplatnenia svojich práv podľa tohto bodu bez toho, aby mal akékoľvek záväzky alebo povinnosti voči Nájomcovi právo nájomcu na zľavu podľa bodu 10.10 Zmluvy tým nie je dotknuté.
- 20.9 Nájomca je povinný počas celej Doby nájmu zabezpečovať, aby boli Priestory spôsobilé na riadnu prevádzku, a to najmä udržiavať čistotu a poriadok, kúriť a chladiť (v rozsahu bežnej prevádzky a primerane okolnostiam a Účelu nájmu). Strany berú na vedomie, že Nájomca nebude v porušení s plnením tejto povinnosti, ak mu plnenie bude znemožnené v dôsledku zavinenia Prenajímateľa a/alebo dodávateľov energií.
- 20.10 Nájomca je oprávnený na svoje náklady umiestniť v Priestoroch alebo Predmete spoločného užívania svoje obchodné meno (vyobrazenie v písomnej alebo grafickej podobe), a to výlučne spôsobom a na mieste na to určenými a vopred písomne schválenými Prenajímateľom. Súhlas Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý ani bezdôvodne odvolaný.
- 20.11 Osobitné ustanovenia ohľadne užívania Garážových stojísk
- 20.11.1 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v Garáži vykonávať žiadnu činnosť, ani tam neprinesie ani nebude držať žiadne nebezpečné, horľavé, výbušné a škodlivé alebo iné látky, ktoré by mohli poškodiť Garáž a Bytový dom alebo mať nepriaznivý vplyv na životné prostredie alebo zdravie, alebo ktoré musia byť podľa osobitných platných a účinných právnych predpisov skladované osobitne. Ak sa Nájomca dozvie o akejkoľvek takejto látke, je povinný to okamžite oznámiť Prenajímateľovi. Ak sa takáto látka vyskytla činnosťou/nečinnosťou Nájomcu, jeho zamestnancov alebo dodávateľov alebo v dôsledku porušenia tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, Nájomca je povinný ju odstrániť v súlade s požiadavkami Prenajímateľa a/alebo požiadavkami akéhokoľvek príslušného orgánu.
- 20.11.2 Nájomca nie je oprávnený uložiť v spoločných priestoroch Garáže/Bytového

domu alebo ich inak zberať majetkom, ktorý patrí Nájomcovi, jeho zamestnancom, klientom alebo hosťom alebo je určený na používanie uvedenými osobami, ani nesmie nijakým iným spôsobom neprimerane obmedzovať ostatných nájomcov pri užívaní spoločných priestorov Garáže/Bytového domu. Pre vylúčenie pochybností, uvedené sa netýka umiestnenia osobitných meračov Nájomcu podľa tejto Zmluvy.

20.12 Prenajímateľ sa zaväzuje, že:

- (a) po dobu účinnosti tejto Zmluvy zabezpečí na náklady Prenajímateľa označenie Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza úplným názvom Nájomcu a štátnymi symbolmi v zmysle platných právnych predpisov (štátnym znakom, štátnou vlajkou, vlajkou Európskej únie prípadne inými znakmi, symbolmi alebo vlajkami v závislosti od pokynu Nájomcu) a zabezpečí aby toto označenie a štátne symboly boli viditeľné a neboli poškodené alebo inak znehodnotenú a na náklady Nájomcu zabezpečí ich údržbu, opravy a servis,
- (b) vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca je povinnou osobou v zmysle Zákona o slobode informácií, (i) Prenajímateľ na náklady Prenajímateľa pre Nájomcu vytvorí vo vstupnej hale Budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza miesto vo forme prijateľnej pre Nájomcu pre účely zverejňovania všetkých informácií, oznamov a iných skutočností v rozsahu, akom je táto povinnosť Nájomcu vyžadovaná platnými právnymi predpismi, (ii) zabezpečí, aby miesto na zverejňovanie podľa bodu (i) bude dostupný verejnosti počas pracovných dní v čase od 8.00 hod do 16.00 hod, a (iii) za každých okolností Nájomcovi umožní prístup k a zverejňovanie na miesto na zverejňovanie podľa bodu (i).

20.13 Prenajímateľ sa zaväzuje, že pre Nájomcu rezervuje požadovanú kapacitu z diesel generátora Budovy, a to vo výške príkonu 2x3 kVA. Nájomca sa zaväzuje za túto službu uhrádzať Prenajímateľovi mesačný paušálny poplatok vo výške 15,00 EUR/kVA bez DPH, zároveň uvedený paušálny poplatok podlieha úprave v zmysle bodu 12.1 tejto Zmluvy.

21. ZMLUVNÉ POKUTY

21.1 **Priebežné zmluvné pokuty pre Nájomcu.** Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za porušenie povinností Nájomcu, a to za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou v nasledovných prípadoch:

- 21.1.1 Ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote päť (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.1.2 Ak je Nájomca v omeškaní s úhradou Nájomného, zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote päť (5) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa

- vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.1.3 Ak Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet nájmu, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove alebo Bytovom dome, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa ku každému takému narušeniu pričom hrubým narušovaním sa rozumie porušenie pokoja alebo poriadku, ktoré nastalo minimálne trikrát (3x) v priebehu troch (3) po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.1.4 Ak Nájomca porušuje ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa bodu 20.9 tejto Zmluvy a Nájomca neupustí od porušovania a nezačne vykonávať nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.1.5 Úmyselne vypustené;
- 21.1.6 Ak Nájomca uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou, bol na takéto porušenie Prenajímateľom písomne upozornený a nezačne vykonávať nápravu ani v dodatočnej lehote päť (5) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.1.7 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť, udržiavať alebo preukázať existenciu poisťných zmlúv a toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote sedem (7) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu,
- 21.1.8 Nájomca nesplní svoje povinnosti/neposkytne Prenajímateľovi spoluprácu v súlade s článkom 27 (Postúpenie) tejto Zmluvy najmä bodom 27.5 a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, vo výške 1x (slovom: jednonásobku) denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu za každý aj začatý deň omeškania; alebo
- 21.1.9 Ak Nájomca poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť uvedenú v článku 19. tejto Zmluvy, vo výške 1x (slovom: jednonásobku) denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu za každý aj začatý deň omeškania.
- 21.2 Paušálne zmluvné pokuty pre Nájomcu.** Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností Nájomcu:
- 21.2.1 Ak Nájomca poruší ktorékoľvek z vyhlásení, záruk a/alebo záväzkov uvedených v bode 5.5 tejto Zmluvy a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, a to vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.2.2 Ak Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu pri skončení tejto Zmluvy v súlade so Zmluvou a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote pätnásť (15) pracovných dní vo výške 12-násobku aktuálnej výšky mesačného

- Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.2.3 Ak Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa vo výške 12-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.2.4 Úmyselne vypustené;
- 21.2.5 Úmyselne vypustené;
- 21.2.6 Nájomca postúpi, prevedie, alebo zafaží práva/pohľadávky a/alebo povinnosti z tejto Zmluvy v rozpore s touto Zmluvou bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou kedy také postúpenie, prevod, alebo zriadenie zabezpečenia vyplýva zo všeobecne záväzných predpisov a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa, vo výške 12-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.2.7 Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Predmet nájmu, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri opakovane poškodzujú Predmet nájmu, Budovu (pričom za poškodenie podľa tohto bodu sa nepovažuje opotrebenie bežným užívaním na Účel nájmu), a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa vo výške 6-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu; alebo
- 21.2.8 omeškanie Nájomcu so splnením povinností uvedených v bode 21.1 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní a Nájomca nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa, a to vo výške 12-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu.
- 21.3 **Priebežné zmluvné pokuty pre Prenajímateľa.** Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za porušenie povinností Prenajímateľa, a to za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou v nasledovných prípadoch:
- 21.3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne neprenehá Nájomcovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a dedikované Garážové stojiská a/alebo Nájomcovi nebude umožnené nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a nápravu nezabezpečí ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, a to za predpokladu, že Nájomca splnil všetky povinnosti podľa tejto Zmluvy, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.3.2 Prenajímateľ zmení výšku zálohových platieb za Náklady viac, ako dvakrát (2 x) ročne, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.3.3 dôjde k obmedzenému užívaniu Predmetu nájmu alebo Predmetu spoločného užívania vrátane porušenia povinnosti zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb z dôvodov zavinených na strane Prenajímateľa a Prenajímateľ nezabezpečí

- nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.3.4 Prenajímateľ poruší svoju povinnosť v zmysle bodu 14.7 Zmluvy a nápravu nezabezpečí ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu; alebo
- 21.3.5 Prenajímateľ poruší svoju povinnosť v zmysle bodu 16.1 Zmluvy a nápravu nezabezpečí ani v dodatočnej lehote sedem (7) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, vo výške jedennásobku (1x) aktuálnej výšky denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu.
- 21.4 Paušálne zmluvné pokuty pre Prenajímateľa.** Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností Prenajímateľa:
- 21.4.1 Prenajímateľ touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby nájmu odplatne neprenehá Nájomcovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a dedikované Garážové stojiská z dôvodu zavineného konania na strane Prenajímateľa a/alebo Nájomcovi nebude umožnené nevýlučne užívať Predmet spoločného užívania v rozsahu a spôsobom uvedeným v tejto Zmluve a ak omeškanie Prenajímateľa s plnením týchto povinností presiahne tridsať (30) dní po uplynutí dodatočnej lehoty podľa bodu 21.3.1, vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.4.2 omeškanie Prenajímateľa so splnením povinností uvedených v bode 21.3 s výnimkou bodu 21.3.1 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.4.3 Prenajímateľ poruší ktorékoľvek z vyhlásení, záruk a/alebo záväzkov uvedených v bode 5.4 tejto Zmluvy a nezabezpečí nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.4.4 Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky alebo časť svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy na tretiu osobu, ktorá nie je ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani v dodatočnej lehote sedem (7) dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcom, vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu;
- 21.4.5 v dôsledku zavinenia Prenajímateľa a/alebo hrubého zanedbania jeho povinnosti orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Priestorov a/alebo Priestory inak zaniknú, vo výške 3-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu; alebo
- 21.4.6 Priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu (dohovorené užívanie) a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do štyridsiatich piatich (45) dní od oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia, vo výške šesť násobku (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného

vrátane DPH za celý Predmet nájmu.

- 21.5 Za aktuálnu výšku denného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu sa považuje 1/30 aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu t. j. výška mesačného Nájomného vrátane DPH určená vychádzajúc z článku 9 Zmluvy po započítaní indexácie za celé obdobie do vzniku nároku na zmluvnú pokutu bez zohľadnenia Zníženého Nájomného podľa 9.7 Zmluvy a vypočítaná za celý Predmet nájmu ako je určený touto Zmluvou v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu (vrátane Add-on percenta v prípade Kancelárskych priestorov). V prípade, ak v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, už táto Zmluva a nájom zanikli (napr. 21.2.2 Zmluvy), bude sa pri výpočte zmluvnej pokuty vychádzať z výšky mesačného Nájomného vrátane DPH v poslednom mesiaci pred ukončením tejto Zmluvy, za ktorý sa platilo Nájomné a nie Znížené Nájomné a z určenia celého Predmetu nájmu v čase ukončenia tejto Zmluvy.
- 21.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Prenajímateľovi vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 21.1 a súčasne aj podľa bodu 21.2.8 tejto Zmluvy (za porušenie tej istej povinnosti), maximálna výška zmluvnej pokuty, ktorú si Prenajímateľ môže uplatniť, je vo výške 12-násobku aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH za celý Predmet nájmu za porušenie príslušnej povinnosti.
- 21.7 Zmluvná pokuta je splatná do štrnásť (14) dní po tom, ako Strana písomne vyzvala druhú Stranu na jej zaplatenie, pokiaľ vyzývajúca Strana neurčila vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 21.8 Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo príslušnej Strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv príslušnej Strany odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv príslušnej Strany na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom príslušná Strana môže ktoréhoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 21.9 Strany sa dohodli, že dodatočná lehota na nápravu v bode 21.2.8 a rovnako v bodoch 21.1.4 a 21.1.8 Zmluvy sa poskytuje Nájomcovi len v prípade, že v súvislosti s uvedeným porušením nedôjde k ukončeniu tejto Zmluvy zo strany Nájomcu t. j. výpoveď alebo odstúpenie Nájomcu, inak sa má za to, že dodatočná lehota nebola dohodnutá a nárok na zmluvnú pokutu vzniká prvým dňom porušenia povinnosti.
- 21.10 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti Stranou v porušení nie sú dotknuté prípadné iné nároky druhej Strany voči Strane v porušení z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta. Právo druhej Strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, nad výšku skutočne zaplatenej zmluvnej pokuty je vylúčené.

22. UKONČENIE ZMLUVY

22.1 Táto Zmluva zaniká:

- 22.1.1 uplynutím Doby nájmu, a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy, potom uplynutím takejto predĺženej Doby nájmu;
 - 22.1.2 písomnou dohodou Strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
 - 22.1.3 výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
 - 22.1.4 odstúpením Prenajímateľa alebo Nájomcu podľa tejto Zmluvy; a
 - 22.1.5 zánikom Priestorov.
- 22.2 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.2.1 Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani do piatich (5) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu;
 - 22.2.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti;
 - 22.2.3 Nájomca alebo iné osoby užívajúce s ním Predmet nájmu, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja alebo poriadku v Budove alebo Bytovom dome napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani do desiatich (10) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu;
 - 22.2.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Budovy, ktoré bránia v užívaní Priestorov; alebo
 - 22.2.5 Nájomca dá Predmet nájmu alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani do desiatich (10) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu.
- 22.3 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu/právnej skutočnosti uvedenému v bode 22.2 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

- 22.4 Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Prenajímateľovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.4.1 Priestory sa stanú bez zavinenia Nájomcu nespôsobilými na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia; alebo
- 22.4.2 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy.
- 22.5 Za hrubé porušovanie povinností sa pre účely tohto článku Zmluvy považuje porušenie povinností, ktoré nastalo aspoň trikrát (3x) v priebehu troch (3) po sebe nasledujúcich mesiacov, alebo ktoré trvá nepretržite tri (3) po sebe nasledujúce mesiace.
- 22.6 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 22.4 tejto Zmluvy, Nájomca je popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy oprávnený dať Prenajímateľovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 22.7 Právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy.** Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.7.1 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného, zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady vo výške najmenej 15 000 EUR po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní odo dňa, kedy Nájomca obdrží za týmto účelom upozornenie Prenajímateľa, a za predpokladu, že Prenajímateľ doručil Nájomcovi dve (2) také písomné upozornenia počas ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov Doby nájmu;
- 22.7.2 Nájomca postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, okrem prípadu ak také postúpenie vyplýva Nájomcovi zo všeobecných právnych predpisov;
- 22.7.3 Nájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, zamestnanci Nájomcu, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri opakovane poškodzujú Predmet nájmu, Budovu, alebo Bytový dom a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani do desiatich (10) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa na nápravu;
- 22.7.4 Nájomca uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou a nezjedná nápravu ani do pätnásť (15) dní po doručení výzvy Prenajímateľa; alebo
- 22.7.5 Nájomca nesplní svoje povinnosti/neposkytne Prenajímateľovi spoluprácu v súlade s článkom 27 (Postúpenie) tejto Zmluvy najmä bodom 27.5 a Nájomca takéto porušenie nenapraví ani do pätnásť (15) dní od doručenia písomnej výzvy

Prenajímateľa na nápravu.

22.8 Právo Nájomcu odstúpiť od Zmluvy. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z niektorého z nasledovných dôvodov:

22.8.1 Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy, pričom za hrubé porušovanie povinností sa v súlade s bodom 22.5 tejto Zmluvy považuje porušenie povinností, ktoré nastalo aspoň trikrát (3x) v priebehu troch (3) po sebe nasledujúcich mesiacov, alebo ktoré trvá nepretržite tri (3) po sebe nasledujúce mesiace; alebo

22.8.2 Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky, alebo časť svojich práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy na tretiu osobu, ktorá nie je ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora.

22.9 Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane.

22.10 Účinky zániku Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:

22.10.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností a ustanovení upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), zanikajú *ex nunc*; a

22.10.2 zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa nedotýka nároku na zmluvnú pokutu a/alebo nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy. Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy sa tiež nedotýka ustanovení Zmluvy týkajúcich sa rozhodujúceho práva, riešenia sporov, mlčanlivosti, ustanovení, o ktorých to táto Zmluva výslovne uvádza a ani tých ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku alebo skončení tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, ustanovení tejto Zmluvy upravujúcich práva a povinnosti, ktoré majú vzniknúť až po zániku alebo skončení tejto Zmluvy a práva a povinnosti týkajúce sa vyprázdnenia a vrátenia Predmetu nájmu, resp. porušenia povinností súvisiacich s vyprázdnením a vrátením Predmetu nájmu; a

22.10.3 peňažné nároky, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Nájomného, Nákladov, úrokov z omeškania, zmluvných pokút a nároku na náhradu škody ostávajú zachované, a ak sa nestali splatnými do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, stávajú sa splatnými dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy; a

22.10.4 v prípade uplatnenia práva Nájomcu odstúpiť od Zmluvy alebo uplatnenia práva Nájomcu podať výpoveď, sa Prenajímateľ zaväzuje bezplatne poskytnúť Nájomcovi vhodné náhradné priestory na dočasné umiestnenie a prevádzku serverov Nájomcu tak, aby bol po technickej stránke zabezpečený funkčný a nepretržitý výkon verejnej moci Nájomcu, pokiaľ si Nájomca nenájde iné

priestory, do ktorých sa presťahuje, najviac však po dobu troch (3) mesiacov od ukončenia Zmluvy.

23. VRÁTENIE PREDMETU NÁJMU

23.1 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, v prípade zániku tejto Zmluvy je Nájomca povinný:

23.1.1 odstrániť z Predmetu nájmu všetky hnutelné veci, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Nájomca,

23.1.2 pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, odstrániť na svoje náklady Fit-out úpravy hradené Nájomcom, Úpravy alebo akékoľvek iné úpravy a zmeny Priestorov hradené a zrealizované Nájomcom alebo pre Nájomcu ku dňu zániku Zmluvy, s výnimkou tých (i) ktoré sú pevne spojené so stavebnou podstatou Predmetu nájmu, (ii) ktorých odstránenie by poškodením znehodnotilo Predmet nájmu alebo (iii) ktorých odstránenie nie je technicky možné bez porušenia bodu 23.2 Zmluvy,

23.1.3 protokolárne vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi (spolu so všetkými Prenajímateľom odovzdanými vstupnými elektronickými kartami a kľúčmi) v stave uvedenom v bodoch 23.1.1 a 23.1.2 s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;

a to všetko nasledovne: (i) v prípade uplynutia Doby nájmu a v prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy, (ii) v prípade ukončenia Zmluvy dohodou dňom, ktorý je uvedený v takejto dohode a (iii) v prípade ukončenia Zmluvy odstúpením, v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia; ak sa Strany písomne nedohodnú inak.

23.2 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Predmetu nájmu, vrátane vykonávania akýchkoľvek úprav alebo odstraňovania Fit-out úprav hradených Nájomcom, Úprav alebo akýchkoľvek iných úprav a zmien Predmetu pri ukončení Zmluvy nesmie Nájomca zasahovať do technologických zariadení Budovy a/alebo Bytového domu a/alebo Predmetu nájmu, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Budovy/Bytového domu meniť vzhľad Budovy/Bytového domu alebo jej dispozičné usporiadanie, vyžadovať vydanie akýchkoľvek osobitných povolení, alebo byť predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo predmetom zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení.

23.3 Akékoľvek zásahy pri odstraňovaní Fit-out úprav hradených Nájomcom, Úprav alebo akýchkoľvek iných úprav a zmien Predmetu nájmu Nájomcom môžu byť vykonané len spôsobom a v čase písomne odsúhlasenom Prenajímateľom, podľa jeho pokynov a prostredníctvom dodávateľov odsúhlasených Prenajímateľom, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak alebo ak Prenajímateľ neposkytne Nájomcovi súčinnosť na ten účel splnenia jeho povinnosti podľa tohto bodu alebo bezdôvodne odmietne navrhnutých

dodávateľov a spôsob výkonu zásahov podľa tohto bodu.

23.4 Úmyselne vypustené.

23.5 V prípade (i) zániku tejto Zmluvy v súvislosti s porušením povinnosti Nájomcu podľa tejto Zmluvy alebo (ii) v prípade zániku tejto Zmluvy z dôvodu zdravotnej závadnosti Predmetu nájmu, ktorá bude dôsledkom porušenia povinností Nájomcu alebo výpoveďou/odstúpením Nájomcu v spojení so zmenou vlastníctva Budovy/Garáže/Predmetu nájmu, ktorá sa uskutočnila v súlade s touto Zmluvou (najmä článkom 27 alebo 5.5 tejto Zmluvy), sa neuplatní ustanovenie bodu 23.1.2 Zmluvy, ale pre tento prípad sa Strany dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi:

paušálnu náhradu nákladov Prenajímateľa na odstránenie Fit-out úprav, Úprav alebo akýchkoľvek iných úprav a zmien Predmetu nájmu zrealizovaných Nájomcom alebo pre Nájomcu (ďalej len „Zlepšenia“) vo výške 150,- EUR (slovom: stopäťdesiat eur) za m² Podlahovej plochy Kancelárskych priestorov, ak Zlepšenia neboli Nájomcom už odstránené a ich odstránenie zmluvnými stranami potvrdené alebo sa zmluvné strany nedohodli inak; a zároveň

ak k zániku tejto Zmluvy podľa písm. (i) alebo (ii) tohto bodu dôjde pred uplynutím 120 mesiacov Doby nájmu tak tiež:

náhradu Kontribúcie vyčíslenej podľa nasledujúceho vzorca:

$$NK = HK * [(DN - X) / DN],$$

pričom:

NK predstavuje náhradu Kontribúcie

HK predstavuje hodnotu Kontribúcie (t. j. 388 016,88 EUR)

DN predstavuje dohodnutú Dobu nájmu (t. j. 120 mesiacov), a

X predstavuje počet ukončených mesiacov od začatia plynutia Doby nájmu do zániku tejto Zmluvy.

Pre vylúčenie pochybností sa Strany dohodli, že náhrada Kontribúcie vypočítaná na základe vzorca podľa tohto bodu bude ponížená o takú časť nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaložil v rámci Fit-out úprav, ktoré by Prenajímateľ bol býval uskutočnil ako štandard Prenajímateľa v zmysle prílohy č. 5 tejto Zmluvy, a to aj v prípade, keby nedošlo k uzatvoreniu tejto Zmluvy alebo Zmluvy o budúcej zmluve, a to pre iného nájomcu alebo inak, pričom uvedená suma sa považuje za finálnu sumu, ktorú bude Nájomca povinný uhradiť podľa tohto bodu Zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom ku dňu zániku tejto Zmluvy a doručenej Nájomcovi s dobou splatnosti tridsať (30) dní odo dňa doručenia Nájomcovi; spolu s DPH v zmysle príslušných platných a účinných právnych predpisov; pričom skutočné odstránenie Zlepšení zo strany Prenajímateľa nie je predpokladom (podmienkou) pre Nájomcu, aby zaplatil Prenajímateľovi finančné čiastky podľa tohto bodu; a pri zániku Zmluvy sa aj v tomto prípade uplatní ustanovenie bodu 23.1.1 a 23.1.3 tejto Zmluvy.

23.6 O vrátení Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný vyhotoviť a Nájomca je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať popis Predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadné vady Predmetu nájmu zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich

odstránenie.

- 23.7 Ak Nájomca nevráti Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom uvedeným v bode 23.1.1, 23.1.3 a 23.6 tejto Zmluvy, 2. (druhým) dňom nasledujúcim po dni zániku Zmluvy, (v prípade odstúpenia od Zmluvy 2. (druhým) dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 23.1 tejto Zmluvy) je Prenajímateľ oprávnený vypratať Predmetu nájmu a uložiť všetky hnutelné veci, ktoré sa budú v Predmete nájmu v tom čas nachádzať do zabezpečených priestorov, ktoré si zvolí Prenajímateľ na náklady Nájomcu, pričom Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi miesto, kde boli hnutelne veci z Nájmu uložené, a to do troch (3) dní od vypratania. Prenajímateľ o vypratání Predmetu nájmu spíše zápisnicu, ktorá bude obsahovať minimálne dátum, čas, miesto uloženia vypratanych vecí a počet kusov hnutelných vecí, ktoré boli vypratane a túto zápisnicu bez zbytočného odkladu doručí Nájomcovi, najneskôr však do troch (3) dní od vypratania. V prípade postupu podľa tohto bodu uhradí Nájomca Prenajímateľovi všetky skutočne a účelne vynaložené náklady na vypratanie.
- 23.8 Prenajímateľ bude pri vypratávaní hnutelného majetku Nájomcu postupovať s maximálnou možnou opatrnosťou, tak aby neprišlo k poškodeniu hnutelných vecí Nájomcu a zároveň sa Prenajímateľ zaväzuje sprístupniť prostredníctvom neho alebo inej tretej osoby na to poverenej priestory, v ktorých sa uložené veci nachádzajú, a to v čase a dátume odsúhlasenom Nájomcom.
- 23.9 Nájomca si prevezme veci vypratane z Predmetu nájmu v dátume, ktorý si Strany vzájomne dohodli podľa predchádzajúceho bodu a Prenajímateľ sa Nájomcovi zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť. O prevzatí hnutelných vecí sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu Strany.

24. DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 24.1 S výnimkou informácií, ktoré je Nájomca povinný zverejňovať v zmysle Zákona o slobode informácií a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ak z tejto Zmluvy alebo z platných a účinných právnych predpisov nevyplýva inak. Závazok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po zániku tejto Zmluvy.
- 24.2 Strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, zamestnanci Strán, audítori alebo právnici, obchodní alebo iní poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe zmluvného záväzku mlčanlivosti.
- 24.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:

- 24.3.1 informácie, ktoré už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných

prostriedkov;

- 24.3.2 informácie, ktoré sa stanú po uzavretí tejto Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
- 24.3.3 prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných účinných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu;
- 24.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií odborným poradcom Strán, osobám, ktoré majú voči niektorej zo Strán postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, bankám poskytujúcim financovanie;
- 24.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímavým sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Projektu resp. jeho časti a/alebo k Budove resp. jej časti a/alebo ku Garáži a/alebo Predmetu nájmu resp. ich časti, alebo o nadobudnutie obchodného podielu Prenajímateľa alebo Nájomcu, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu podľa bodu 24.1 tejto Zmluvy; a
- 24.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

25. OPRÁVNENÉ OSOBY

- 25.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Strany navzájom oznámia (ďalej len „Oprávnené osoby“).
- 25.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené.
- 25.3 Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu písomne informovať druhú Stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 25.1 tejto Zmluvy.
- 25.4 Strany sa dohodli, že na zmenu Oprávnenej osoby nie je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve, avšak táto zmena musí byť uskutočnená písomným oznámením Strany doručeným druhej Strane, pričom oznámenie musí byť podpísané štatutárnym orgánom (prípadne osobou výslovne na to splnomocnenou/poverenou.) Každá Strana je povinná zabezpečiť naplnenie požiadaviek na ochranu osobných údajov vyplývajúcich z Príslušných právnych predpisov vo vzťahu ku svojim dotknutým osobám (Oprávneným

osobám) uvedeným v tejto Zmluve.

26. DORUČOVANIE

26.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akékoľvek a všetky Písomnosti musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosti možno doručovať a Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:

26.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou, ktoré bude preukázané vyhlásením tejto osoby alebo najmenej dvoch osôb prítomných pri odmietnutí prevzatia;

26.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov doručením na adresu Strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím siedmich (7) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;

26.1.3 v prípade doručovania elektronickou poštou na e-mailové adresy Prenajímateľa: _____ a v kópii na: _____ a _____ a adresy Nájomcu: _____ a v kópii na _____ prijatím čitateľnej formy Písomnosti v elektronických schránkach Strany a ak je odoslanie uskutočnené mimo pracovných hodín, o 10.00 hod. prvého nasledujúceho pracovného dňa, bez ohľadu na úspešnosť doručenia Písomnosti.

26.2 Pokiaľ je Písomnosť doručovaná spôsobom podľa bodu 26.1.3 a jej obsah doručujúca Strana považuje za podstatný pre plnenie tejto Zmluvy, je doručenie Písomnosti účinné voči druhej Strane len za podmienky potvrdenia jej obsahu doručujúcou Stranou spôsobom podľa bodu 26.1.1 a/alebo 26.1.2 tejto Zmluvy, ktorý bude odoslaný v lehote do troch (3) dní. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony odstúpenia od Zmluvy, ukončenia Zmluvy alebo výzvy na nápravu alebo týkajúce uplatnenie zmluvných pokút sa považujú za doručené len v prípade, že je Písomnosť doručená spôsobom podľa bodu 26.1.2 tejto Zmluvy.

26.3 Dodatočná lehota na splnenie porušenej povinnosti podľa tejto Zmluvy začína plynúť od doručenia písomnej výzvy neporušujúcej Strany porušujúcej Strane s oznámením novej povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu alebo vzniku práva na odstúpenie alebo výpoveď od tejto Zmluvy.

26.4 Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomnosti podľa tejto Zmluvy, pričom Strana je povinná takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Strane

najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.

- 26.5 Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v elektronickej forme na e-mail Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním na nasledovnú e-mailovú adresu Nájomcu: podatelna@antimon.gov.sk. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení.

27. POSTÚPENIE

- 27.1 Nájomca súhlasí, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy, a to vcelku alebo sčasti výlučne na osobu, ktorá je ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora. Strany sa dohodli, že akýkoľvek, hoci aj čiastočný prevod a/alebo postúpenie práv a/alebo povinností Prenajímateľa (vrátane prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu podľa bodu 27.7 Zmluvy) na tretiu osobu, ktorá ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia nie je riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora, je podľa tejto Zmluvy v najširšom rozsahu umožnenom kogentnými právnymi normami vylúčený.
- 27.2 Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy podľa bodu 27.1 tejto Zmluvy na tretiu osobu, ktorá je ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora, takáto tretia osoba vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na tretiu osobu.
- 27.3 Strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený zriadiť v prospech tretej osoby záložné právo na pohľadávky, ktoré mu vznikli alebo vzniknú voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy, pokiaľ to je v súlade so všeobecne záväznými predpismi.
- 27.4 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa bodov 27.1 až 27.3 tejto Zmluvy nezakladá Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu, ako aj so zriadením záložného práva na pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy.
- 27.5 Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi všetku dôvodne požadovanú spoluprácu pri realizácii práv Prenajímateľa podľa bodov 27.1 až 27.4 a 27.7 tejto Zmluvy na tretiu osobu, ktorá ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia je riadne zapísaná v RPVS najmä podpísať všetky dohody o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo súhlasiť s prevzatím záväzku a udeľiť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu práv a/alebo povinností Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy alebo k zriadeniu záložného práva alebo vystaviť potvrdenie o zotrvaní v právnom vzťahu na základe tejto Zmluvy/súhlas s úkonmi Prenajímateľa pri realizácii jeho práv podľa 27.1 až 27.4 a 27.7 tejto Zmluvy, a to do desiatich (10) pracovných dní od doručenia žiadosti Prenajímateľa.

- 27.6 Nájomca nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv a/alebo povinností, podľa tejto Zmluvy vrátane predaja, iného prevodu alebo nájmu podniku Nájomcu alebo jeho časti (vrátane jeho bezodplatného prenechania do užívania tretej osobe/tretím osobám) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou tých prevodov a/alebo postúpení, ktoré Nájomcovi vyplynú zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 27.7 Ak dôjde k zmene vlastníctva Budovy a/alebo Garáže a/alebo Predmetu nájmu, t. j. novým vlastníkom Budovy a/alebo Garáže a/alebo Priestorov sa stane tretia osoba, ktorá je ku dňu účinnosti takého prevodu a/alebo postúpenia riadne zapísaná v RPVS ako partner verejného sektora, do právneho postavenia Prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z tejto Zmluvy sa prechádzajú/postupujú na túto tretiu osobu, čo však Nájomcovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu a Nájomca s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí.

28. VYŠŠIA MOC

- 28.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením/v porušení svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni omeškanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa prvej vety tohto ustanovenia a počas lehoty trvania stavu podľa prvej vety tohto ustanovenia nevzniká nárok na zmluvnú pokutu, náhradu škody alebo iné nároky v súvislosti s dotknutými povinnosťami, keďže nenastáva ich porušenie. Strana, ktorá sa dovoľáva právnych účinkov podľa tohto ustanovenia Zmluvy v dôsledku skutočnosti podľa prvej vety tohto ustanovenia, je povinná bezodkladne po tom, ako sa dozvedela o jej vzniku a vplyve na plnenie si záväzkov a povinností, upovedomiť druhú Stranu o takejto skutočnosti, jej dopade na svoju schopnosť plniť (ak sa dá v čase oznámenia predpokladať) a vykonať kroky smerujúce k odstráneniu tejto skutočnosti, ktoré je objektívne možné vykonať a zároveň je primerané ich vykonanie očakávať. Takéto oznámenie je táto Strana povinná doručiť bezodkladne aj v tom prípade, ak táto skutočnosť pominie. Žiadne z ustanovení tohto odseku Zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

29. ODŠKODNENIE

- 29.1 V súvislosti s nárokom na náhradu škody sa uvádza, že ktorákoľvek Strana si u druhej Strany môže uplatniť nárok na náhradu škody, ktorá jej vznikne v súvislosti s uložením sankcie zo strany ktoréhokoľvek orgánu verejnej moci pre porušenie akejkoľvek povinnosti druhej Strany zo Zmluvy alebo v nadväznosti na Zmluvu z platného a účinného právneho predpisu, a povinná Strana je povinná túto škodu uhradiť do štrnásť (14) dní od doručenia výzvy oprávnenej Strany na jej náhradu a to aj vtedy, ak poškodená Strana túto sankciu ešte sama nezaplatila orgánu verejnej moci, ak jej takáto povinnosť už vznikla. Strany sú povinné včas a účinne spolupracovať pri podávaní dostupných opravných prostriedkov voči rozhodnutiu alebo opatreniu, ktorým bola udelená sankcia za účelom jeho zrušenia, a v prípade, že dôjde k jeho zrušeniu, je dotknutá Strana povinná vrátiť sumu uhradenej

sankcie, resp. náhrady poskytnutej druhej Strane do štrnásť (14) dní odo dňa zrušenia predmetného rozhodnutia alebo opatrenia.

30. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 30.1 Vzťahy upravené touto Zmluvou ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky. Na vzťahy upravené touto Zmluvou vo vzťahu k Priestorom, ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto alebo s ňou súvisiace sa použijú primerane ustanovenia Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve a subsidiárne Obchodného zákonníka. Strany sa dohodli, že v tejto listine označenej ako Zmluva je okrem zmluvy o nájme nebytových priestorov – Kancelárskych priestorov (hlavná zmluva) zahrnutá aj) (i) zmluva o nájme Garážových stojísk, ako nájomná zmluva na dobu určitú v trvaní Doby nájmu (vrátane práva predĺženia doby trvania uvedených nájomných zmlúv podľa článku 7 tejto Zmluvy), t. j. nájomná zmluva podľa (i) je zmluvou závislou na zmluve o nájme nebytových priestorov - Kancelárskych priestorov ako zmluvy hlavnej t. j. zánik zmluvy o nájme nebytových priestorov – Kancelárskych priestorov z akéhokoľvek dôvodu spôsobuje aj zánik nájomnej zmluvy podľa (i) tohto bodu Zmluvy; pričom však platí, že zmluva o nájme nebytových priestorov – Kancelárskych priestorov nie je závislá na nájomnej zmluve podľa (i) tohto bodu Zmluvy t. j. jej zánikom nie je dotknuté trvanie (platnosť a účinnosť) zmluvy o nájme nebytových priestorov – Kancelárskych priestorov. Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 30.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami.
- 30.3 Ak ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, pokiaľ to podľa platných a účinných právnych predpisov nevyklučuje samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 30.4 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnou dohodou (zmierom). Ak nebude takýto spor v primeranej dobe vyriešený podľa predchádzajúcej vety, na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich zo Zmluvy alebo s ňou súvisiacich, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc všeobecných slovenských súdov, vecne príslušných a miestne príslušných podľa umiestnenia Budovy.
- 30.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Stranami. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Deň zverejnenia Zmluvy Nájomca oznámi Prenajímateľovi v primeranej lehote od jej zverejnenia.

- 30.6 Ak Strana prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti druhej Strany vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamená vzdanie sa práva zodpovedajúceho takej povinnosti s ohľadom na jej trvajúce alebo následné neplnenie, porušenie alebo nedodržanie, a žiadne také vzdanie sa práva nebude považované za účinné, pokiaľ nebude pre každý jednotlivý prípad vyjadrené písomne.
- 30.7 Každá zo Strán je povinná písomne oznámiť druhej Strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 30.8 Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Strán týkajúce sa jej predmetu.
- 30.9 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých Nájomca obdrží 2 rovnopisy a Prenajímateľ 1 rovnopis.

30.10 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha 1	Kolaudačné rozhodnutia a LV
Príloha 2	Situačný plán Projektu a Budovy a Bytového domu
Príloha 3A	Polohopisný plán Kancelárskych priestorov
Príloha 3B	Polohový plán Garážových stojísk
Príloha 4	Služby a Spoločné energie
Príloha 5	Design manuál
Príloha 6a	Prevádzkový poriadok
Príloha 6b	Prevádzkový poriadok platný pre Garáž
Príloha 7	<i>Zámerne vypustené</i>
Príloha 8	Green lease clauses
Príloha 9	<i>Zámerne vypustené</i>
Príloha 10	<i>Zámerne vypustené</i>
Príloha 11	Preberací protokol (scan)

- 30.11 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stránám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.

Nasleduje podpisová strana.

PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave dňa 16.12.2024

Prenajímateľ

Klingerka, s.r.o.
Mgr. Jaroslav Pilát, konateľ
Ing. Dagmar Snopková, konateľ

V Bratislave dňa 16.12.2024

Nájomca

Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
Mgr. Juraj Beňa, L.L.M., predseda



Príloha 1

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č. SÚ/CS 11140/2021/9/KIL-187

Bratislava 18.11.2021

Došlá pošta: 411
23-11-2021
FORMAT, spol. s r.o.
Handlovské 19, 852 89 Bratislava

ROZHODNUTIE

Toto rozhodnutie nadobudlo práva-
platnosť dňa: 04. 01. 2022
V Bratislave dňa: _____
Podpis: _____

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v súlade s § 46 a § 47 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 82 ods. (1) a (2), § 81 ods. (4) stavebného zákona, v súčinnosti s § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

- stavby: „Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)
- stavebný objekt: SO 01 a 03 Bytový dom s garážou
SO 01 Veža byty
SO 03 Parkovací dom
SO 04 Príprava územia a hrubé terénne úpravy
SO 23.1.1 Areálové osvetlenie spevnených plôch – Veža byty, 2. časť
SO 60.1 Sadové úpravy – Veža byty, 2. časť
SO 70.1 Prvky drobnej architektúry – Veža byty
PS 03 Motorgenerátor – Veža byty
- stavebník: Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava
zastúpený FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
- miesto stavby: územie ohraničené ulicami Prístavná, Plátenická, Valchárska a Súkennícka
v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo:
SO 01 a 03 Bytový dom s garážou na pozemkoch CKN parc.č.: 9247/7, 9247/8, 9247/9, 9247/10, 9247/13, 9247/15, 9247/16, 9247/21, 9247/22, 9247/23, 9247/24, 9247/25, 9247/ 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 a 9247/ 58.
SO 23.1.1 Areálové osvetlenie spevnených plôch – Veža byty, 2.časť na pozemkoch (podľa geometrického plánu číslo 111/2021, ktorý autorizačne overil dňa 30.08.2021 Ing. Viera Froncová a úradne overil dňa 24.09.2021 Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, číslo G1-1774/2021): na pozemkoch CKN parc.č. 9247/61 a 9247/64.
SO 60.1 Sadové úpravy – Veža byty, 2.časť na pozemkoch (podľa geometrického plánu číslo 111/2021, ktorý autorizačne overil dňa 30.08.2021 Ing. Viera Froncová a úradne overil dňa 24.09.2021 Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, číslo G1-1774/2021): 9247/20, 9247/61, 9247/63, 9247/65, a 9247/70.

SO 70.1 Prvky drobnej architektúry – Veža byty na pozemkoch (podľa geometrického plánu číslo 111/2021, ktorý autorizačne overil dňa 30.08.2021 Ing. Viera Froncová a úradne overil dňa 24.09.2021 Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, číslo G1-1774/2021): 9247/20 a 9247/23.

PS 03 Motorgenerátor – Veža byty na pozemku CKN parc.č.: 9247/10 v budove S0 01 a 03 Bytový dom s garážou.

druh stavby:

v katastrálnom území Nivy, Bratislava

účel:

novostavba

pozemná stavba – bývanie a parkovanie

Celkový počet bytov: 380, z toho 376 bytov s balkónom a 4 bytové jednotky so súkromnými terasami k bytom.

Počet nebytových priestorov: 18

Počet parkovacích miest v Bytovom dome s garážou: 580 p.m.

Zoznam bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome s garážou:

NEBYTOVÉ PRIESTORY:

Nebytový priestor č. 1	Zariadenie obchodu	prízemie	s výmerou	79,3 m ²
Nebytový priestor č. 2	Zariadenie obchodu	prízemie	s výmerou	63,9 m ²
Nebytový priestor č. 3	Zariadenie obchodu	prízemie	s výmerou	50,1 m ²
Nebytový priestor č. 4	Zariadenie obchodu	prízemie	s výmerou	89,3 m ²
Nebytový priestor č. 5	Zariadenie obchodu	prízemie	s výmerou	82,3 m ²
Nebytový priestor č. 6	Garáž (132 miest)	prízemie	s výmerou	3406,3 m ²
Nebytový priestor č. 7	Skladový priestor	prízemie	s výmerou	19,8 m ²
Nebytový priestor č. 8	Zariadenie administratívy	1.posch.	s výmerou	71,1 m ²
Nebytový priestor č. 9	Skladový priestor	1.posch.	s výmerou	23,9 m ²
Nebytový priestor č. 10	Skladový priestor	1.posch.	s výmerou	16,6 m ²
Nebytový priestor č. 11	Garáž (129 miest)	1.posch.	s výmerou	3330,1 m ²
Nebytový priestor č. 12	Garáž (100 miest)	1.suterén	s výmerou	2819,3 m ²
Nebytový priestor č. 13	Skladový priestor	1.suterén	s výmerou	31,6 m ²
Nebytový priestor č. 14	Skladový priestor	1.suterén	s výmerou	31,6 m ²
Nebytový priestor č. 15	Garáž (219 miest)	2.suterén	s výmerou	5549,4 m ²
Nebytový priestor č. 16	Skladový priestor	2.suterén	s výmerou	21,2 m ²
Nebytový priestor č. 17	Skladový priestor	2.suterén	s výmerou	8,9 m ²
Nebytový priestor č. 18	Skladový priestor	2.suterén	s výmerou	3,7 m ²

BYTY č.:

3-01	3.posch.	výmera	56,6 m ²	balkón	4,9 m ²
3-02	3.posch.	výmera	52,9 m ²	balkón	6,8 m ²
3-03	3.posch.	výmera	73,1 m ²	balkón	10,2 m ²
3-04	3.posch.	výmera	74,4 m ²	balkón	10,2 m ²
3-05	3.posch.	výmera	56,6 m ²	balkón	4,8 m ²
3-06	3.posch.	výmera	56,5 m ²	balkón	4,9 m ²
3-07	3.posch.	výmera	57,6 m ²	balkón	4,9 m ²
3-08	3.posch.	výmera	76,3 m ²	balkón	9,5 m ²
3-09	3.posch.	výmera	77,8 m ²	balkón	10,2 m ²
3-10	3.posch.	výmera	100,9 m ²	balkón	10,2 m ²
3-11	3.posch.	výmera	56,6 m ²	balkón	4,7 m ²
3-12	3.posch.	výmera	57,3 m ²	balkón	4,9 m ²
4-01	4.posch.	výmera	57,9 m ²	balkón	4,9 m ²

4-02	4.posch.	výmera	52,6 m2	balkón	6,8 m2
4-03	4.posch.	výmera	72,3 m2	balkón	10,2 m2
4-04	4.posch.	výmera	74,4 m2	balkón	10,2 m2
4-05	4.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,8 m2
4-06	4.posch.	výmera	56,5 m2	balkón	4,9 m2
4-07	4.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,9 m2
4-08	4.posch.	výmera	76,9 m2	balkón	9,5 m2
4-09	4.posch.	výmera	77,0 m2	balkón	10,2 m2
4-10	4.posch.	výmera	100,7 m2	balkón	10,2 m2
4-11	4.posch.	výmera	56,6 m2	balkón	4,7 m2
4-12	4.posch.	výmera	57,5 m2	balkón	4,9 m2
5-01	5.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,9 m2
5-02	5.posch.	výmera	52,7 m2	balkón	6,8 m2
5-03	5.posch.	výmera	72,5 m2	balkón	10,2 m2
5-04	5.posch.	výmera	76,1 m2	balkón	10,2 m2
5-05	5.posch.	výmera	56,4 m2	balkón	4,8 m2
5-06	5.posch.	výmera	56,7 m2	balkón	4,9 m2
5-07	5.posch.	výmera	57,5 m2	balkón	4,9 m2
5-08	5.posch.	výmera	77,0 m2	balkón	9,5 m2
5-09	5.posch.	výmera	77,5 m2	balkón	10,2 m2
5-10	5.posch.	výmera	104,3 m2	balkón	10,2 m2
5-11	5.posch.	výmera	56,5 m2	balkón	4,7 m2
5-12	5.posch.	výmera	58,4 m2	balkón	4,9 m2
6-01	6.posch.	výmera	57,4 m2	balkón	4,9 m2
6-02	6.posch.	výmera	53,1 m2	balkón	6,8 m2
6-03	6.posch.	výmera	74,2 m2	balkón	10,2 m2
6-04	6.posch.	výmera	76,6 m2	balkón	10,2 m2
6-05	6.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,8 m2
6-06	6.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,9 m2
6-07	6.posch.	výmera	57,8 m2	balkón	4,9 m2
6-08	6.posch.	výmera	78,8 m2	balkón	9,5 m2
6-09	6.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,2 m2
6-10	6.posch.	výmera	101,8 m2	balkón	10,2 m2
6-11	6.posch.	výmera	56,5 m2	balkón	4,7 m2
6-12	6.posch.	výmera	58,7 m2	balkón	4,9 m2
7-01	7.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,9 m2
7-02	7.posch.	výmera	53,1 m2	balkón	6,8 m2
7-03	7.posch.	výmera	72,3m2	balkón	10,2 m2
7-04	7.posch.	výmera	75,0 m2	balkón	10,2 m2
7-05	7.posch.	výmera	57,7 m2	balkón	4,8 m2
7-06	7.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,9 m2
7-07	7.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,9 m2
7-08	7.posch.	výmera	77,6 m2	balkón	9,5 m2
7-09	7.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,2 m2
7-10	7.posch.	výmera	101,0 m2	balkón	10,2 m2
7-11	7.posch.	výmera	56,6 m2	balkón	4,7 m2
7-12	7.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,9 m2
8-01	8.posch.	výmera	57,6 m2	balkón	4,9 m2
8-02	8.posch.	výmera	53,4 m2	balkón	6,8 m2
8-03	8.posch.	výmera	72,4 m2	balkón	10,2 m2
8-04	8.posch.	výmera	75,0 m2	balkón	10,3 m2
8-05	8.posch.	výmera	57,5 m2	balkón	4,8 m2
8-06	8.posch.	výmera	56,8 m2	balkón	4,9 m2
8-07	8.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,9 m2
8-08	8.posch.	výmera	77,4 m2	balkón	9,5 m2
8-09	8.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,2 m2
8-10	8.posch.	výmera	101,9 m2	balkón	10,2 m2

8-11	8.posch.	výmera	56,7 m2	balkón	4,7 m2
8-12	8.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,9 m2
9-01	9.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,9 m2
9-02	9.posch.	výmera	53,6 m2	balkón	6,8 m2
9-03	9.posch.	výmera	72,3 m2	balkón	10,2 m2
9-04	9.posch.	výmera	75,4 m2	balkón	10,2 m2
9-05	9.posch.	výmera	57,4 m2	balkón	4,8 m2
9-06	9.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,9 m2
9-07	9.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,9 m2
9-08	9.posch.	výmera	77,2 m2	balkón	9,5 m2
9-09	9.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,2 m2
9-10	9.posch.	výmera	101,9 m2	balkón	10,2 m2
9-11	9.posch.	výmera	56,5 m2	balkón	4,7 m2
9-12	9.posch.	výmera	58,6 m2	balkón	4,9 m2
10-01	10.posch.	výmera	60,7 m2	balkón	4,9 m2
10-02	10.posch.	výmera	53,2 m2	balkón	6,6 m2
10-03	10.posch.	výmera	72,9 m2	balkón	10,2 m2
10-04	10.posch.	výmera	74,8 m2	balkón	10,2 m2
10-05	10.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
10-06	10.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,9 m2
10-07	10.posch.	výmera	59,0 m2	balkón	4,9 m2
10-08	10.posch.	výmera	77,7 m2	balkón	9,5 m2
10-09	10.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	10,2 m2
10-10	10.posch.	výmera	102,4 m2	balkón	10,2 m2
10-11	10.posch.	výmera	57,0 m2	balkón	4,7 m2
10-12	10.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
11-01	11.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,9 m2
11-02	11.posch.	výmera	53,3 m2	balkón	6,8 m2
11-03	11.posch.	výmera	72,4 m2	balkón	10,2 m2
11-04	11.posch.	výmera	75,1 m2	balkón	10,2 m2
11-05	11.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
11-06	11.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,9 m2
11-07	11.posch.	výmera	58,9 m2	balkón	4,9 m2
11-08	11.posch.	výmera	77,7 m2	balkón	9,5 m2
11-09	11.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,3 m2
11-10	11.posch.	výmera	101,3 m2	balkón	10,2 m2
11-11	11.posch.	výmera	57,0 m2	balkón	4,7 m2
11-12	11.posch.	výmera	59,1 m2	balkón	4,9 m2
12-01	12.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
12-02	12.posch.	výmera	53,0 m2	balkón	6,6 m2
12-03	12.posch.	výmera	72,7 m2	balkón	10,2 m2
12-04	12.posch.	výmera	74,9 m2	balkón	10,2 m2
12-05	12.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,8 m2
12-06	12.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,9 m2
12-07	12.posch.	výmera	59,0 m2	balkón	4,9 m2
12-08	12.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	9,5 m2
12-09	12.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	10,2 m2
12-10	12.posch.	výmera	101,4 m2	balkón	10,2 m2
12-11	12.posch.	výmera	57,0 m2	balkón	4,7 m2
12-12	12.posch.	výmera	59,2 m2	balkón	4,9 m2
13-01	13.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,9 m2
13-02	13.posch.	výmera	53,3 m2	balkón	6,8 m2
13-03	13.posch.	výmera	73,8 m2	balkón	10,2 m2
13-04	13.posch.	výmera	76,0 m2	balkón	10,2 m2
13-05	13.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,8 m2
13-06	13.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,9 m2
13-07	13.posch.	výmera	59,1 m2	balkón	4,9 m2

13-08	13.posch.	výmera	78,2 m2	balkón	9,5 m2
13-09	13.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	10,2 m2
13-10	13.posch.	výmera	101,7 m2	balkón	10,2 m2
13-11	13.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,7 m2
13-12	13.posch.	výmera	59,2 m2	balkón	4,9 m2
14-01	14.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,9 m2
14-02	14.posch.	výmera	52,9 m2	balkón	6,6 m2
14-03	14.posch.	výmera	72,9 m2	balkón	10,2 m2
14-04	14.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,3 m2
14-05	14.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,8 m2
14-06	14.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,9 m2
14-07	14.posch.	výmera	59,0 m2	balkón	4,9 m2
14-08	14.posch.	výmera	76,8 m2	balkón	9,5 m2
14-09	14.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	10,3 m2
14-10	14.posch.	výmera	102,6 m2	balkón	10,2 m2
14-11	14.posch.	výmera	56,6 m2	balkón	4,7 m2
14-12	14.posch.	výmera	59,2 m2	balkón	4,9 m2
15-01	15.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,9 m2
15-02	15.posch.	výmera	53,3 m2	balkón	6,8 m2
15-03	15.posch.	výmera	73,1 m2	balkón	10,2 m2
15-04	15.posch.	výmera	75,2 m2	balkón	10,3 m2
15-05	15.posch.	výmera	57,6 m2	balkón	4,8 m2
15-06	15.posch.	výmera	57,7 m2	balkón	4,9 m2
15-07	15.posch.	výmera	58,9 m2	balkón	4,9 m2
15-08	15.posch.	výmera	77,5 m2	balkón	9,6 m2
15-09	15.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	10,3 m2
15-10	15.posch.	výmera	101,8 m2	balkón	10,2 m2
15-11	15.posch.	výmera	57,2 m2	balkón	4,7 m2
15-12	15.posch.	výmera	59,2 m2	balkón	4,9 m2
16-01	16.posch.	výmera	58,6 m2	balkón	4,9 m2
16-02	16.posch.	výmera	53,3 m2	balkón	6,6 m2
16-03	16.posch.	výmera	72,7 m2	balkón	10,3 m2
16-04	16.posch.	výmera	77,2 m2	balkón	10,2 m2
16-05	16.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,8 m2
16-06	16.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,9 m2
16-07	16.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
16-08	16.posch.	výmera	77,6 m2	balkón	9,5 m2
16-09	16.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	10,2 m2
16-10	16.posch.	výmera	102,6 m2	balkón	10,2 m2
16-11	16.posch.	výmera	57,2 m2	balkón	4,7 m2
16-12	16.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
17-01	17.posch.	výmera	58,4 m2	balkón	4,9 m2
17-02	17.posch.	výmera	55,3 m2	balkón	4,8 m2
17-03	17.posch.	výmera	74,6 m2	balkón	10,2 m2
17-04	17.posch.	výmera	74,8 m2	balkón	10,2 m2
17-05	17.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,8 m2
17-06	17.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,9 m2
17-07	17.posch.	výmera	59,7 m2	balkón	4,9 m2
17-08	17.posch.	výmera	78,4 m2	balkón	9,5 m2
17-09	17.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	10,2 m2
17-10	17.posch.	výmera	102,7 m2	balkón	10,2 m2
17-11	17.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,7 m2
17-12	17.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
18-01	18.posch.	výmera	57,8 m2	balkón	4,9 m2
18-02	18.posch.	výmera	55,5 m2	balkón	4,8 m2
18-03	18.posch.	výmera	74,7 m2	balkón	10,1 m2
18-04	18.posch.	výmera	75,2 m2	balkón	10,3 m2

18-05	18.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,8 m2
18-06	18.posch.	výmera	58,2 m2	balkón	4,9 m2
18-07	18.posch.	výmera	59,6 m2	balkón	4,9 m2
18-08	18.posch.	výmera	78,2 m2	balkón	9,5 m2
18-09	18.posch.	výmera	78,5 m2	balkón	10,3 m2
18-10	18.posch.	výmera	102,2 m2	balkón	10,2 m2
18-11	18.posch.	výmera	57,5 m2	balkón	4,7 m2
18-12	18.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
19-01	19.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
19-02	19.posch.	výmera	55,3 m2	balkón	4,8 m2
19-03	19.posch.	výmera	74,6 m2	balkón	10,2 m2
19-04	19.posch.	výmera	75,4 m2	balkón	10,2 m2
19-05	19.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
19-06	19.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,9 m2
19-07	19.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
19-08	19.posch.	výmera	77,7 m2	balkón	9,5 m2
19-09	19.posch.	výmera	78,7 m2	balkón	10,2 m2
19-10	19.posch.	výmera	102,5 m2	balkón	10,2 m2
19-11	19.posch.	výmera	56,8 m2	balkón	4,7 m2
19-12	19.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
20-01	20.posch.	výmera	60,0 m2	balkón	4,9 m2
20-02	20.posch.	výmera	55,0 m2	balkón	4,8 m2
20-03	20.posch.	výmera	74,4 m2	balkón	10,2 m2
20-04	20.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,3 m2
20-05	20.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,8 m2
20-06	20.posch.	výmera	58,4 m2	balkón	4,9 m2
20-07	20.posch.	výmera	59,1 m2	balkón	4,9 m2
20-08	20.posch.	výmera	77,4 m2	balkón	9,5 m2
20-09	20.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	10,2 m2
20-10	20.posch.	výmera	102,1 m2	balkón	10,3 m2
20-11	20.posch.	výmera	56,9 m2	balkón	4,7 m2
20-12	20.posch.	výmera	61,3 m2	balkón	4,9 m2
21-01	21.posch.	výmera	58,8 m2	balkón	4,9 m2
21-02	21.posch.	výmera	55,3 m2	balkón	4,8 m2
21-03	21.posch.	výmera	74,1 m2	balkón	10,2 m2
21-04	21.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,2 m2
21-05	21.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
21-06	21.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
21-07	21.posch.	výmera	59,3 m2	balkón	4,9 m2
21-08	21.posch.	výmera	78,2 m2	balkón	9,5 m2
21-09	21.posch.	výmera	78,8 m2	balkón	10,2 m2
21-10	21.posch.	výmera	102,6 m2	balkón	10,2 m2
21-11	21.posch.	výmera	56,9 m2	balkón	4,7 m2
21-12	21.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
22-01	22.posch.	výmera	58,7 m2	balkón	4,9 m2
22-02	22.posch.	výmera	55,5 m2	balkón	4,8 m2
22-03	22.posch.	výmera	74,2 m2	balkón	10,3 m2
22-04	22.posch.	výmera	75,8 m2	balkón	10,2 m2
22-05	22.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,8 m2
22-06	22.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
22-07	22.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
22-08	22.posch.	výmera	78,4 m2	balkón	9,5 m2
22-09	22.posch.	výmera	78,2 m2	balkón	10,2 m2
22-10	22.posch.	výmera	102,0 m2	balkón	10,2 m2
22-11	22.posch.	výmera	56,8 m2	balkón	4,7 m2
22-12	22.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
23-01	23.posch.	výmera	58,6 m2	balkón	4,9 m2

23-02	23.posch.	výmera	57,8 m2	balkón	4,8 m2
23-03	23.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,2 m2
23-04	23.posch.	výmera	74,8 m2	balkón	10,2 m2
23-05	23.posch.	výmera	58,1 m2	balkón	4,8 m2
23-06	23.posch.	výmera	58,7 m2	balkón	4,9 m2
23-07	23.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
23-08	23.posch.	výmera	77,7 m2	balkón	9,5 m2
23-09	23.posch.	výmera	78,8 m2	balkón	10,3 m2
23-10	23.posch.	výmera	102,2 m2	balkón	10,3 m2
23-11	23.posch.	výmera	56,9 m2	balkón	4,7 m2
23-12	23.posch.	výmera	59,6 m2	balkón	4,9 m2
24-01	24.posch.	výmera	58,9 m2	balkón	4,9 m2
24-02	24.posch.	výmera	55,4 m2	balkón	4,8 m2
24-03	24.posch.	výmera	74,0 m2	balkón	10,3 m2
24-04	24.posch.	výmera	75,0 m2	balkón	10,2 m2
24-05	24.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,8 m2
24-06	24.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
24-07	24.posch.	výmera	59,6 m2	balkón	4,9 m2
24-08	24.posch.	výmera	78,3 m2	balkón	9,5 m2
24-09	24.posch.	výmera	78,6 m2	balkón	10,2 m2
24-10	24.posch.	výmera	102,2 m2	balkón	10,2 m2
24-11	24.posch.	výmera	57,0 m2	balkón	4,7 m2
24-12	24.posch.	výmera	59,6 m2	balkón	4,9 m2
25-01	25.posch.	výmera	58,6 m2	balkón	4,9 m2
25-02	25.posch.	výmera	55,3 m2	balkón	4,8 m2
25-03	25.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,2 m2
25-04	25.posch.	výmera	75,0 m2	balkón	10,2 m2
25-05	25.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
25-06	25.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,9 m2
25-07	25.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
25-08	25.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	9,5 m2
25-09	25.posch.	výmera	78,9 m2	balkón	10,2 m2
25-10	25.posch.	výmera	102,4 m2	balkón	10,2 m2
25-11	25.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,7 m2
25-12	25.posch.	výmera	59,6 m2	balkón	4,9 m2
26-01	26.posch.	výmera	58,4 m2	balkón	4,9 m2
26-02	26.posch.	výmera	55,4 m2	balkón	4,8 m2
26-03	26.posch.	výmera	74,7 m2	balkón	10,2 m2
26-04	26.posch.	výmera	75,5 m2	balkón	10,2 m2
26-05	26.posch.	výmera	57,9 m2	balkón	4,8 m2
26-06	26.posch.	výmera	58,6 m2	balkón	4,9 m2
26-07	26.posch.	výmera	59,0 m2	balkón	4,9 m2
26-08	26.posch.	výmera	77,5 m2	balkón	9,5 m2
26-09	26.posch.	výmera	78,8 m2	balkón	10,2 m2
26-10	26.posch.	výmera	105,8 m2	balkón	10,2 m2
26-11	26.posch.	výmera	57,6 m2	balkón	4,7 m2
26-12	26.posch.	výmera	59,4 m2	balkón	4,9 m2
27-01	27.posch.	výmera	58,7 m2	balkón	4,9 m2
27-02	27.posch.	výmera	55,6 m2	balkón	4,8 m2
27-03	27.posch.	výmera	74,6 m2	balkón	10,2 m2
27-04	27.posch.	výmera	74,9 m2	balkón	10,2 m2
27-05	27.posch.	výmera	57,8 m2	balkón	4,8 m2
27-06	27.posch.	výmera	58,4 m2	balkón	4,9 m2
27-07	27.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
27-08	27.posch.	výmera	80,2 m2	balkón	9,5 m2
27-09	27.posch.	výmera	78,0 m2	balkón	10,2 m2
27-10	27.posch.	výmera	103,4 m2	balkón	10,2 m2

27-11	27.posch.	výmera	57,1 m2	balkón	4,7 m2
27-12	27.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
28-01	28.posch.	výmera	58,8 m2	balkón	4,9 m2
28-02	28.posch.	výmera	54,6 m2	balkón	4,8 m2
28-03	28.posch.	výmera	74,7 m2	balkón	10,2 m2
28-04	28.posch.	výmera	75,5 m2	balkón	10,2 m2
28-05	28.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,8 m2
28-06	28.posch.	výmera	58,8 m2	balkón	4,9 m2
28-07	28.posch.	výmera	59,7 m2	balkón	4,9 m2
28-08	28.posch.	výmera	77,5 m2	balkón	9,5 m2
28-09	28.posch.	výmera	79,1 m2	balkón	10,2 m2
28-10	28.posch.	výmera	103,1 m2	balkón	10,2 m2
28-11	28.posch.	výmera	57,5 m2	balkón	4,7 m2
28-12	28.posch.	výmera	60,0 m2	balkón	4,9 m2
29-01	29.posch.	výmera	58,9 m2	balkón	4,9 m2
29-02	29.posch.	výmera	56,3 m2	balkón	4,8 m2
29-03	29.posch.	výmera	74,5 m2	balkón	10,2 m2
29-04	29.posch.	výmera	75,6 m2	balkón	10,2 m2
29-05	29.posch.	výmera	58,3 m2	balkón	4,8 m2
29-06	29.posch.	výmera	58,9 m2	balkón	5,0 m2
29-07	29.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
29-08	29.posch.	výmera	78,5 m2	balkón	9,5 m2
29-09	29.posch.	výmera	80,2 m2	balkón	10,2 m2
29-10	29.posch.	výmera	103,1 m2	balkón	10,3 m2
29-11	29.posch.	výmera	57,3 m2	balkón	4,7 m2
29-12	29.posch.	výmera	59,5 m2	balkón	4,9 m2
30-01	30.posch.	výmera	59,0 m2	balkón	4,9 m2
30-02	30.posch.	výmera	55,5 m2	balkón	4,8 m2
30-03	30.posch.	výmera	74,0 m2	balkón	10,2 m2
30-04	30.posch.	výmera	75,9 m2	balkón	10,3 m2
30-05	30.posch.	výmera	57,8 m2	balkón	4,8 m2
30-06	30.posch.	výmera	58,5 m2	balkón	4,9 m2
30-07	30.posch.	výmera	60,0 m2	balkón	5,0 m2
30-08	30.posch.	výmera	77,9 m2	balkón	9,5 m2
30-09	30.posch.	výmera	79,0 m2	balkón	10,2 m2
30-10	30.posch.	výmera	102,9 m2	balkón	10,3 m2
30-11	30.posch.	výmera	57,2 m2	balkón	4,7 m2
30-12	30.posch.	výmera	60,0 m2	balkón	4,9 m2
31-01	31.posch.	výmera	58,8 m2	balkón	4,9 m2
31-02	31.posch.	výmera	55,3 m2	balkón	4,8 m2
31-03	31.posch.	výmera	154,9 m2	balkón	20,8 m2
31-04	31.posch.	výmera	58,0 m2	balkón	4,8 m2
31-05	31.posch.	výmera	58,8 m2	balkón	4,9 m2
31-06	31.posch.	výmera	59,8 m2	balkón	4,9 m2
31-07	31.posch.	výmera	78,2 m2	balkón	9,5 m2
31-08	31.posch.	výmera	164,0 m2	balkón	20,7 m2
31-09	31.posch.	výmera	81,2 m2	balkón	10,6 m2
31-10	31.posch.	výmera	60,5 m2	balkón	4,9 m2
32-01	32.posch.	výmera	59,1 m2	balkón	4,9 m2
32-02	32.posch.	výmera	56,5 m2	balkón	4,8 m2
32-03	32.posch.	výmera	157,7 m2	balkón	20,8 m2
32-04	32.posch.	výmera	59,3 m2	balkón	4,8 m2
32-05	32.posch.	výmera	59,7 m2	balkón	4,9 m2
32-06	32.posch.	výmera	60,0 m2	balkón	4,9 m2
32-07	32.posch.	výmera	78,6 m2	balkón	9,5 m2
32-08	32.posch.	výmera	164,2 m2	balkón	20,9 m2
32-09	32.posch.	výmera	80,4 m2	balkón	10,6 m2

32-10	32.posch.	výmera	60,7 m ²	balkón	4,9 m ²
33-01	33.posch.	výmera	58,9 m ²	balkón	4,9 m ²
33-02	33.posch.	výmera	56,4 m ²	balkón	4,8 m ²
33-03	33.posch.	výmera	158,2 m ²	balkón	20,8 m ²
33-04	33.posch.	výmera	58,6 m ²	balkón	4,8 m ²
33-05	33.posch.	výmera	59,0 m ²	balkón	4,9 m ²
33-06	33.posch.	výmera	60,7 m ²	balkón	4,9 m ²
33-07	33.posch.	výmera	79,1 m ²	balkón	9,5 m ²
33-08	33.posch.	výmera	163,0 m ²	balkón	21,0 m ²
33-09	33.posch.	výmera	81,1 m ²	balkón	10,6 m ²
33-10	33.posch.	výmera	59,9 m ²	balkón	4,9 m ²
34-01	34.posch.	výmera	59,5 m ²	balkón	4,9 m ²
34-02	34.posch.	výmera	55,7 m ²	balkón	4,8 m ²
34-03	34.posch.	výmera	155,5 m ²	balkón	20,8 m ²
34-04	34.posch.	výmera	57,9 m ²	balkón	4,8 m ²
34-05	34.posch.	výmera	58,7 m ²	balkón	4,9 m ²
34-06	34.posch.	výmera	59,8 m ²	balkón	4,9 m ²
34-07	34.posch.	výmera	78,1 m ²	balkón	9,5 m ²
34-08	34.posch.	výmera	166,0 m ²	balkón	20,8 m ²
34-09	34.posch.	výmera	79,2 m ²	balkón	10,6 m ²
34-10	34.posch.	výmera	59,8 m ²	balkón	4,9 m ²
35-01	35.posch.	výmera	155,6 m ²	terasa	59,6 m ²
35-02	35.posch.	výmera	154,8 m ²	terasa	60,1 m ²
35-03	35.posch.	výmera	186,6 m ²	terasa	61,5 m ²
35-04	35.posch.	výmera	188,3 m ²	terasa	58,7 m ²

Na predmetnú stavbu bolo stavebným úradom Mestskej časti Bratislava – Ružinov vydané:

- územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018
- zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020
- stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019
- stavebné povolenie na zmenu stavby pred dokončením č. SU/CS 11066/2020/8/KIL-158 zo dňa 30.09.2020, právoplatné dňa 04.11.2020

Pre stavbu „Polyfunkčný komplex Klingerka-Bratislava“ bolo Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z.z.“) vydané Záverečné stanovisko pod č. 1105/2017-1.7/rs zo dňa 11.01.2017.

Záväzné podmienky pre užívanie stavby:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré potvrdí stavebný úrad. Všetky zmeny v užívaní stavby a zmeny v spôsobe užívania stavby možno uskutočniť iba na základe predchádzajúceho povolenia príslušného stavebného úradu s podľa príslušných ustanovení osobitných právnych predpisov.
2. Stavba sa povoľuje na trvalé užívanie.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania. Pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdáva novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
4. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
5. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

6. Stavbu je možné užívať až po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí č. SÚ/CS 11496/2021/10/KIL-186 zo dňa 09.11.2021, SÚ/CS 11289/2021/9/KIL-185 zo dňa 25.10.2021, SÚ/CS 10472/2021/9/KIL-184 zo dňa 25.10.2021, SÚ/CS 10473/2021/11/KIL-183 zo dňa 25.10.2021 a SÚ/CS 10475/2021/10/KIL-182 zo dňa 25.10.2021, ktorými bolo povolené užívanie stavebných objektov ako prevádzkovo neoddeliteľných častí stavby.
7. Osobitné podmienky dotknutých orgánov, ktoré je stavebník povinný splniť a dodržať:
Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie a odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanoviskom č OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021 – súhlasí s nasledovnými povinnosťami prevádzkovateľa:
- Prevádzkovateľ zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa uvedené v § 15 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a v nadväzujúcich všeobecne záväzných právnych predpisoch vydaných vo veciach ochrany ovzdušia a to najmä:
1. V súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 411/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný zisťovať množstvo vypúšťaných znečisťujúcich látok podľa schváleného postupu výpočtu.
 2. Predkladať každoročne elektronicky tunajšiemu úradu výpočet emisií a poplatkov za zdroje znečisťovania v súlade s § 15 ods. 1 písm. e) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.
 3. Podľa zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov:
 - a) predkladať každoročne tunajšiemu úradu údaje potrebné pre určenie výšky poplatku za znečisťovanie ovzdušia podľa skutočnosti uplynulého roka a výpočet poplatku za každý zdroj,
 - b) tunajšiemu úradu oznámiť prípadnú zmenu prevádzkovateľa a zrušenie prevádzky tohto zdroja.
 4. Podľa vyhlášky č. 231/2013 Z. z. o informáciách podávaných Európskej komisii, o požiadavkách na vedenie prevádzkovej evidencie, o údajoch oznamovaných do Národného emisného informačného systému a o súbore technicko – prevádzkových parametrov a technicko – organizačných opatrení v znení neskorších predpisov je povinný:
 - a) viesť prevádzkovú evidenciu zdrojov znečisťovania ovzdušia,
 - b) predkladať každoročne tunajšiemu úradu súhrn vybraných údajov prevádzkovej evidencie podľa § 5 tejto vyhlášky.

Účastníci konania neuplatnili v konaní voči vydaniu kolaudačného rozhodnutia námietky.

Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií neboli záporné.

Podľa zákona číslo 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov zaplatil navrhovateľ v pokladni Mestskej časti Bratislava-Ružinov správny poplatok podľa sadzobníka správnych poplatkov uvedeného v zákone o správnych poplatkoch v pokladni Mestskej časti Bratislava-Ružinov.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad, obdržal dňa 20.07.2021 návrh spoločnosti FORMAT s.r.o., Handlovska 19, 852 89 Bratislava, v zastúpení stavebníka spoločnosti Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: Polyfunkčný komplex Klíngerka, o objektovej skladbe uvedenej vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018; zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020; stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019; stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11066/2020/8/KIL-158 zo dňa 30.09.2020, právoplatné dňa 04.11.2020.

Dňom podania sa podľa ustanovení správneho poriadku začalo konanie vo veci. Stavebný úrad listom číslo SU/CS 11140/2021/2/KIL zo dňa 09.08.2021 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania a súčasne určil termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň

23.09.2021. Účastníkov konania upozornil, že vznesenie námietok a dotknuté orgány, že svoje stanoviská, môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Vzhľadom na to, že ide o stavbu, ktorá bola posudzovaná príslušným orgánom podľa osobitného zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, stavebný úrad zaslal listom číslo SU/CS 11140/2021/4/KIL zo dňa 09.08.2021 spolu s predpísanými prílohami podľa § 140c ods. (2) stavebného zákona príslušnému orgánu žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k posúdeniu súladu predmetu konania s príslušným osobitným zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a vyjadreniami a rozhodnutiami vydanými v konaniach podľa tohto zákona.

Stavebný úrad návrh preskúmal pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 23.09.2021, pri ktorom zistil, že stavbou nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad zistil, že skutočné realizovanie stavby sa podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej špeciálnym stavebným úradom, navrhovateľ predložil projekt skutočného vyhotovenia stavby, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia

Stavebný úrad prijal dňa 01.10.2021 záväzné stanovisko od Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie pod č. 774/2021-1.7/fr (46458/2021), zo dňa 26.08.2021, v ktorom konštatuje, cit.: „Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Klíngerka“, je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov aj so záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 1105/2017-1.7/rs zo dňa 11.01.2017 a jeho relevantnými podmienkami.“

K vydaniu kolaudačného rozhodnutia sa kladne vyjadrili dotknuté orgány ochraňujúce záujmy podľa osobitných predpisov:

- Inšpektorát práce Bratislava listom č. IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2021/3369-2021/13827 zo dňa 24.09.2021 oznámil neúčast' na kolaudačnom konaní
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto stanoviskom č. HŽP/16157/2021 zo dňa 28.09.2021 vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000637-002 zo dňa 06.10.2021 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán odpadového hospodárstva listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/124102/PAE/II zo dňa 21.10.2021, nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán ochrany ovzdušia listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021, súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia
- Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie záväzným stanoviskom č. 774/2021-1.7/fr (46458/2021), zo dňa 26.08.2021, bez pripomienok.

Stavebník v rámci kolaudačného konania predložil doklady potrebné k vydaniu užívacieho povolenia (doklady o použití vhodných výrobkoch a iné).

Účastníci konania neuplatnili ku užívaniu stavby žiadne pripomienky ani námietky. Stavebný úrad v uskutočnenom konaní nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Tunajší úrad po preskúmaní návrhu, po vykonanom ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, predložením potrebných náležitostí konštatoval, že užívaním stavby nebudú ohrozené verejné záujmy z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia a života osôb, ako aj životného prostredia, a preto rozhodol tak, ako sa uvádza vo výroku tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. zn. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu v akom sa namieta nesúlad rozhodnutia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia povolenia.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Martin Chren
starosta

Doručuje sa:

Účastníkom konania:

1. **FORMAT s.r.o.**, Handlovská 19, 852 89 Bratislava
v zastúpení stavebníka **Wayden, s.r.o.**, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
2. **Klingerka s.r.o.**, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
3. **Hlavné mesto SR Bratislava**, Primaciálne nám. č. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
4. **Cyklokoalícia, občianske združenie**, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava
5. **Združenie domových samospráv**, Rovniakova 14, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov/stavebný úrad, 2x k spisu

Žiadosť o zverejnenie rozhodnutia:

Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, do doby nadobudnutia právoplatnosti na úradnej tabuli a webe mestskej časti Bratislava-Ružinov

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č. SU/CS 6978/2021/6/KIL-95

Bratislava 17.06.2021

Došlá pošta: 232
25 -06- 2021
FORMAT, spol. s.r.o.
Hanačovská 19, 852 89 Bratislava

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 29.6.2021
V Bratislave dňa: _____
Podpis: _____

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 112 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 83 stavebného zákona a § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje predčasné užívanie

- stavby: „Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)
- stavebné objekty: **SO 01 Veža byty - v obmedzenom rozsahu, priestory – časť k SO 02:**
Pôdorys 2. suterén
-2.02 ATS
1. suterén
-1G.12 Trafostanica 1-byt.veža
-1G.13 Trafostanica 2-byt.veža
-1G.14 Trafostanica 3-byt.veža
-1G.15 Distribučná rozvodňa VN a NN
-1G.17 Rozvodňa NN
-1G.19 Požiarna rozvodňa NN
-0.25 Chodba
SO 03 Parkovací dom - v obmedzenom rozsahu – časť k SO 02:
Pôdorys -2G
-2G.01 Parking
-2G.17 Sklad
-2G.18 Čistenie garáže
-2G.19 Schodisko 5
-2G.20 Technológia vetrania
-2G.21 Schodisko 6
Pôdorys -1G
-1G.08 Strojovňa VZT
-1G.09 Schodisko 6
-1G.10 Schodisko 5
-1G.22 Vonkajšia rampa č.1
-1G.24 Vonkajšia rampa č. 2
Pôdorys 1G
1G.02 Schodisko 5
1G.03 Schodisko 6
1G.04 Technológia vetrania
Pôdorys 2G
2G.02 Schodisko 5

	2G.03	Schodisko 6
	2G.04	Technológia vetrania
	PS 03	Motorgenerátor – Veža byty
navrhovateľ:	Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava	
miesto stavby:	Prístavná ul. v Bratislave na pozemku registra „C“ parcelné číslo 9247/10,15,16 v katastrálnom území Nivy, Bratislava (LV 3919 – Wayden, s.r.o.) na pozemku registra „C“ parcelné číslo 9247/7,8,9,13 v katastrálnom území Nivy, Bratislava (LV 5127 – Klingerka s.r.o.)	
druh stavby:	novostavba	
účel:	pozemná stavba – bývanie, administratíva, parkovanie	
dĺžka predčasného užívania:	do vydania kolaudačného rozhodnutia	

Pre povolenie predmetnej stavby boli Mestskou časťou Bratislava-Ružinov vydané tieto rozhodnutia:

- územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018
- zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020
- stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019.
- stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Pre predčasné užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad.
2. Užívanie stavby sa povoľuje na časovo obmedzené obdobie, a to do doby do vydania trvalého užívania na predmetnú stavbu.
3. Stavebník a zhotoviteľ stavby sú povinní zabezpečiť počas predčasného užívania stavby bezpečnosť na stavenisku na tých častiach stavby, ktoré sa ešte dokončujú.
4. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
5. Do 15 dní po odovzdaní a prevzatí celej stavby je stavebník povinný podať stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby s náležitosťami podľa § 17 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z..
6. Osobitné podmienky dotknutých orgánov, ktoré je stavebník povinný splniť a dodržať:
 - 6.1. *Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie a odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanoviskom č OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021 – súhlasí s nasledovnými povinnosťami prevádzkovateľa:*
Prevádzkovateľ zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa uvedené v § 15 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a v nadväzujúcich všeobecne záväzných právnych predpisoch vydaných vo veciach ochrany ovzdušia a to najmä:
 1. V súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 411/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný zisťovať množstvo vypúšťaných znečisťujúcich látok podľa schváleného postupu výpočtu.
 2. Predkladať každoročne elektronicky tunajšiemu úradu výpočet emisií a poplatkov za zdroje znečisťovania v súlade s § 15 ods. 1 písm. e) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.
 3. Podľa zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov:
 - a) predkladať každoročne tunajšiemu úradu údaje potrebné pre určenie výšky poplatku za znečisťovanie ovzdušia podľa skutočnosti uplynulého roka a výpočet poplatku za každý zdroj,
 - b) tunajšiemu úradu oznámiť prípadnú zmenu prevádzkovateľa a zrušenie prevádzky tohto zdroja.
 4. Podľa vyhlášky č. 231/2013 Z. z. o informáciách podávaných Európskej komisii, o požiadavkách na vedenie prevádzkovej evidencie, o údajoch oznamovaných do Národného

emisného informačného systému a o súbore technicko – prevádzkových parametrov a technicko – organizačných opatrení v znení neskorších predpisov je povinný:

- a) viesť prevádzkovú evidenciu zdrojov znečisťovania ovzdušia,
- b) predkladať každoročne tunajšiemu úradu súhrn vybraných údajov prevádzkovej evidencie podľa § 5 tejto vyhlášky.

Na základe vykonaného konania a predložených dokladov, stavebný úrad spolu s dotknutými orgánmi štátnej správy skonštatovali, že predčasné užívanie stavby, pred odovzdaním a prevzatím všetkých dodávok stavby, nebude ohrozovať bezpečnosť a zdravie osôb a nebude obmedzovať stavebné práce pri dokončovaní stavby.

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné. V zákonom stanovenej lehote voči konaniu neboli vznesené námietky účastníkov konania ani dotknutých orgánov.

Podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník zaplatil správny poplatok v pokladni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad, obdržal dňa 16.12.2020 návrh spoločnosti FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava, v zastúpení stavebníka spoločnosti Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, na vydanie predčasného užívacieho povolenia: „Polyfunkčný komplex Klingerka“, o objektovej skladbe uvedenej vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018; zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020; stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019; stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Stavebný úrad listom č. SU/CS 6978/2021/2/KIL zo dňa 12.04.2021 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania o predčasnom užívaní stavby. Na prerokovanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 06.05.2021, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní o predčasnom užívaní stavby po preskúmaní dokladov predložených s návrhom, ako aj miestnym zisťovaním zistil, že stavba je uskutočnená v zmysle projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Zároveň stavebný úrad zistil, že skutočné realizovanie a užívanie časti stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, boli splnené podmienky rozhodnutí vydaných na predmetnú stavbu a objekt je užívania schopný.

Stanoviská dotknutých orgánov boli stavebnému úradu doručené v písomnej forme alebo zapísané do protokolu pri miestnom zisťovaní. K vydaniu kolaudačného rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby sa kladne vyjadrili:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave listom č. HŽP/10179/2021 zo dňa 24.05.2021 nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Inšpektorát práce Bratislava: záväzným stanoviskom č. IBA-37-12-2.2/ZS-C22,23-21 zo dňa 07.05.2021 nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000348-002 zo dňa 13.05.2021 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia stanoviskom č. KRPZ-BA-KDI3-716-001/2021 zo dňa 17.05.2021.
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán ochrany ovzdušia listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021, súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia

Stavebný úrad posúdil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných osobitnými predpismi. Stanoviská neboli záporné, ani protichodné. Účastníci konania neuplatnili žiadne pripomienky ani námietky.

V konaní o predčasnom užívaní časti stavby v súčinnosti s dotknutými orgánmi a na základe ich stanovísk stavebný úrad zistil, že predčasné užívanie predmetnej časti stavby nemá podstatný vplyv na užívateľnosť stavby a neohrozuje verejný záujem, chránený stavebným zákonom a osobitnými predpismi, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia ani bezpečnosti práce a technických zariadení.

Stavebný úrad v konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu povolenia na predčasné užívanie časti stavby. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. zn. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Martin Chren
starosta

Účastníkom konania:

1. FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
v zastúpení stavebníka Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
2. Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

Kópia:

Mestská časť Bratislava-Ružinov/ 1x stavebný úrad / 2x spis

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č. SU/CS 6982/2021/10/KIL-98

Bratislava 24.06.2021

Došlá pošta: 306
15 -07- 2021
FORMAT, spol. s.r.o.
Handlovská 19, 852 89 Bratislava

ROZHODNUTIE

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 30.7.2021
V Bratislave dňa: _____
Podpis: _____

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a podľa § 88 ods. 1 písm. b), v nadväznosti na § 88a ods. 1, 7, 9 a § 66, 68 stavebného zákona, a v nadväznosti na § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

do d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavby: „Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)
stavebné objekty: SO 02 Veža administratíva
navrhovateľ: Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
zastúpený FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
miesto stavby: územie ohraničené ulicami Prístavná, Plátenická, Valchárska a Súkennícka v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo:
- 9247/7,12 (LV 5127 – Klingerka s.r.o.) v katastrálnom území Nivy, Bratislava
druh stavby: novostavba

podľa projektovej dokumentácie dodatočnej zmeny stavby pred dokončením, vypracovanej generálnym projektantom spoločnosťou GFI a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava, autorizovaný architekt Ing. arch. Pavol Franko, reg.č. 0531 AA, marec 2021.

Na stavbu bolo vydané:

- rozhodnutie o umiestnení stavby ev.č. 3, č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018, zmenené rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2018/15543/KVJ zo dňa 09.04.2018, právoplatné dňa 24.04.2018
- zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020
- stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019
- stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Keďže nepovolená zmena stavby pred dokončením je úplne dokončená, neurčuje stavebný úrad podmienky na jej uskutočnenie.

V konaní vo veci povolenia predmetnej dodatočnej zmeny stavby pred dokončením neboli uplatnené žiadne námietky ani pripomienky. Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné, určené podmienky boli splnené, prípadne zapracované do záväzných podmienok tohto rozhodnutia.

Súčasne sa týmto rozhodnutím v zmysle § 88a ods. 9, § 82 ods. 1 a 2 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,

povoľuje užívanie

stavby: „Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)

stavebné objekty: **SO 02 Veža administratíva**

navrhovateľ: Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
zastúpený FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava

miesto stavby: územie ohraničené ulicami Prístavná, Plátenická, Valchárska a Súkennícka v Bratislave,
na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo:
- 9247/7,12 (LV 5127 – Klingerka s.r.o.) v katastrálnom území Nivy, Bratislava

druh stavby: novostavba

podľa dokumentácie stavby overenej v konaní o dodatočnom zmeny stavby pred dokončením spojenom s kolaudačným konaním.

Predmetom užívacieho povolenia nie sú nasledovné nebytové priestory:

Prízemie a -1.G	7. Poschodie	8. Poschodie
00.25 Kantína	7.11 Kancelária	8.11 Kancelária
00.26 Kuchyňa výdajňa	7.12 Sklad	8.12 Sklad
00.27 Umývanie riadu	7.13 Kuchynka	8.13 Kuchynka
00.28 Zázemie kuchyňa	7.14 Serverovňa	8.14 Serverovňa
00.29 Kancelária	7.15 Upratovačka	8.15 Upratovačka
00.30 Chodba	7.16 Predsieň WC muži	8.16 Predsieň WC muži
00.31 Upratovačka	7.17 WC muži	8.17 WC muži
00.32 WC muži	7.18 Predsieň WC ženy	8.18 Predsieň WC ženy
00.33 Šatňa muži	7.19 WC ženy	8.19 WC ženy
00.34 Šatňa ženy	7.20 Zasadačka	8.20 Zasadačka
00.35 WC ženy	7.21 Kancelária	8.21 Kancelária
00.36 Denná miestnosť	7.22 Zasadačka	8.22 Zasadačka
00.37 Sklad nápoje	7.23 Kancelária	8.23 Kancelária
00.38 Sklad	7.24 Serverovňa	8.24 Serverovňa
00.39 Príprava zel.	7.25 Kuchynka	8.25 Kuchynka
00.40 Odpady	7.26 Sklad	8.26 Sklad
00.41 Chladiace boxy	7.27 Upratovačka	8.27 Upratovačka
	7.28 Predsieň WC muži	8.28 Predsieň WC muži
	7.29 WC muži	8.29 WC muži
	7.30 Predsieň WC ženy	8.30 Predsieň WC ženy
	7.31 WC ženy	8.31 WC ženy
	7.32 Zasadačka	8.32 Zasadačka
	7.33 Zasadačka	8.33 Zasadačka
	7.34 Kancelária	8.34 Kancelária
9. Poschodie	10. Poschodie	
9.11 Kancelária	10.11 Kancelária	
9.12 Sklad	10.12 Sklad	
9.13 Kuchynka	10.13 Kuchynka	
9.14 Serverovňa	10.14 Serverovňa	
9.15 Upratovačka	10.15 Upratovačka	
9.16 Predsieň WC muži	10.16 Predsieň WC muži	

9.17	WC muži	10.17	WC muži
9.18	Predsieň WC ženy	10.18	Predsieň WC ženy
9.19	WC ženy	10.19	WC ženy
9.20	Zasadačka	10.20	Zasadačka
9.21	Kancelária	10.21	Kancelária
9.22	Zasadačka	10.22	Zasadačka
9.23	Kancelária	10.23	Terasa
9.24	Serverovňa	10.24	Kancelária
9.25	Kuchynka	10.25	Serverovňa
9.26	Sklad	10.26	Kuchynka
9.27	Upratovačka	10.27	Sklad
9.28	Predsieň WC muži	10.28	Upratovačka
9.29	WC muži	10.29	Predsieň WC muži
9.30	Predsieň WC ženy	10.30	WC muži
9.31	WC ženy	10.31	Predsieň WC ženy
9.32	Zasadačka	10.32	WC ženy
9.33	Zasadačka	10.33	Zasadačka
9.34	Kancelária	10.34	Zasadačka
		10.35	Kancelária
		10.36	Terasa

Zároveň podľa § 82 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby:	„Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)
stavebné objekty:	SO 22 Areálové rozvody NN (Veža administratíva), 1. časť SO 60.2 Sadové úpravy – Veža administratíva SO 70.2 Prvky drobnej architektúry – Veža administratíva SO 72 Informačné zariadenia (Veža administratíva) PS 02 Trafostanica – Veža administratíva - odberateľská PS 04 Motorgenerátor – Veža administratíva PS 07 Odovzdávacia stanica tepla – Veža administratíva SO 11 Prípojka vody – Veža administratíva SO 14 Prípojka splaškovej kanalizácie – Veža administratíva SO 30 Prípojka plynu (Veža administratíva)
navrhovateľ:	Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava zastúpený FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
miesto stavby:	územie ohraničené ulicami Prístavná, Plátenická, Valchárska a Súkennícka v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ parcelné číslo: - 9247/7,12,13,14 (LV 5127 – Klingerka s.r.o.) - 9247/1,10 (LV 3919 – Wayden s.r.o.) - 21796/1; 21797 (LV 797 – Hlavné mesto SR Bratislava) v katastrálnom území Nivy, Bratislava
druh stavby:	novostavba

Pre stavbu „Polyfunkčný komplex Klingerka-Bratislava“ bolo Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene

a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z.z.“) vydané Záverečné stanovisko pod č. 1105/2017-1.7/rs zo dňa 11.01.2017.

Pre užívanie stavby sa určujú podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby (§ 85 stavebného zákona).
2. Stavba sa povoľuje na trvalé užívanie.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania. Pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdáva novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
4. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť.
5. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
6. **Osobitné podmienky dotknutých orgánov, ktoré je stavebník povinný splniť a dodržať:**

6.1. *Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie a odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanoviskom č OÚ-BA-OSZP3-2021/066256/SUP/II zo dňa 12.04.2021 – súhlasí s nasledovnými povinnosťami prevádzkovateľa:*

Prevádzkovateľ zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa uvedené v § 15 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a v nadväzujúcich všeobecne záväzných právnych predpisoch vydaných vo veciach ochrany ovzdušia a to najmä:

1. V súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 411/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný zisťovať množstvo vypúšťaných znečisťujúcich látok podľa schváleného postupu výpočtu.
2. Predkladať každoročne elektronicky tunajšiemu úradu výpočet emisií a poplatkov za zdroje znečisťovania v súlade s § 15 ods. 1 písm. e) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.
3. Podľa zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov:
 - a) predkladať každoročne tunajšiemu úradu údaje potrebné pre určenie výšky poplatku za znečisťovanie ovzdušia podľa skutočnosti uplynulého roka a výpočet poplatku za každý zdroj,
 - b) tunajšiemu úradu oznámiť prípadnú zmenu prevádzkovateľa a zrušenie prevádzky tohto zdroja.
4. Podľa vyhlášky č. 231/2013 Z. z. o informáciách podávaných Európskej komisii, o požiadavkách na vedenie prevádzkovej evidencie, o údajoch oznamovaných do Národného emisného informačného systému a o súbore technicko – prevádzkových parametrov a technicko – organizačných opatrení v znení neskorších predpisov je povinný:
 - a) viesť prevádzkovú evidenciu zdrojov znečisťovania ovzdušia,
 - b) predkladať každoročne tunajšiemu úradu súhrn vybraných údajov prevádzkovej evidencie podľa § 5 tejto vyhlášky.

Pri ústnom pojednávaní s miestnym zisťovaním v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením v spojení s koľaudačným konaním neboli na stavbe zistené nedostatky, ktoré by mohli ohroziť zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel.

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné. Účastníci konania neuplatnili k povoleniu užívania stavby žiadne námietky ani pripomienky.

Správny poplatok navrhovateľ uhradil v pokladni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava - Ružinov.

ODÔVODNENIE

Spoločnosť FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava, v zastúpení stavebníka: spoločnosti Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, ako právneho nástupcu pôvodného stavebníka, spoločnosti Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, podala dňa 17.03.2021 na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením: „Polyfunkčný komplex Klingerka“, o uvedenej objektivej skladbe. Súčasne touto žiadosťou bol podaný aj návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu, o objektivej skladbe uvedenej vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018, zmenené rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2018/15543/KVJ zo dňa 09.04.2018, právoplatné dňa 24.04.2018; zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020; stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019; stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Po preskúmaní žiadosti a predloženej projektovej dokumentácie dodatočnej zmeny stavby pred dokončením tunajší úrad zistil, že zmena sa týka stavebného objektu SO 02 Veža administratíva, v rozsahu celkovej zmeny dispozičného riešenia, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej generálnym projektantom spoločnosťou GFI a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava, autorizovaný architekt Ing. arch. Pavol Franko, reg.č. 0531 AA, marec 2021.

Predmetná zmena stavby nie je v rozpore s osobitnými predpismi. Stavebný úrad vyhodnotil, že nie je potrebné predloženie záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k dodatočnému stavebnému povoleniu, nakoľko zmena stavby nemala žiadny vplyv na posudzované záväzné regulačné prvky územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy.

Na základe zistenia nepovolenej stavby začal tunajší stavebný úrad, v zmysle žiadosti, konanie podľa §88a ods. 1 stavebného zákona vo veci dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením a v zmysle § 61 ods. 1, § 68 s použitím § 88a a § 80 stavebného zákona oznámil listom č. SU/CS 6982/2021/2/KIL zo dňa 12.04.2021 začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením v spojení s kolaudačným konaním známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a zároveň oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania predmetnej stavby, o vyššie uvedenej objektivej skladbe. Na prerokovanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 06.05.2021, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam. Účastníkov konania upozornil, že vznesenie námietok a dotknuté orgány, že svoje stanoviská, môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. K vydaniu kolaudačného rozhodnutia stavebník predložil doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem.

Vzhľadom na to, že ide o stavbu, ktorá bola posudzovaná príslušným orgánom podľa osobitného zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, stavebný úrad zaslal listom číslo SU/CS 6982/2021/4/KIL zo dňa 12.04.2021 spolu s predpísanými prílohami podľa § 140c ods. (2) stavebného zákona príslušnému orgánu žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k posúdeniu súladu predmetu konania s príslušným osobitným zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a vyjadreniami a rozhodnutiami vydanými v konaniach podľa tohto zákona.

Stavebný úrad návrh preskúmal pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 06.05.2021, pri ktorom zistil, že stavbou nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprímerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad prijal dňa 24.05.2021 záväzné stanovisko od Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie pod č. 744/2021-1.7/fr (22965/2021), zo dňa 14.05.2021, v ktorom konštatuje, cit.: „Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia navrhovanej činnosti „Polyfunkčný komplex Klingerka“, je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov aj so záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 1105/2017-1.7/rs zo dňa 11.01.2017 a jeho relevantnými podmienkami.“

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že stavba je uskutočnená podľa projektovej dokumentácie pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením, vypracovanej generálnym projektantom spoločnosťou GFI a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava, autorizovaný architekt Ing. arch. Pavol Franko, reg.č. 0531 AA, marec 2021, v zmysle všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, stanovených týmto zákonom. V kolaudačnom konaní pre vydanie rozhodnutia na užívanie objektov stavby bolo konštatované, že boli zrealizované v súlade s overenou projektovou dokumentáciou stavebným úradom v stavebnom konaní.

K vydaniu kolaudačného rozhodnutia sa kladne vyjadrili dotknuté orgány ochraňujúce záujmy podľa osobitných predpisov:

- Inšpektorát práce Bratislava listom č. IBA-36-12-2.2/ZS-C22,23-21 zo dňa 07.05.2021 súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto stanoviskom č. HŽP/10121/2021 zo dňa 24.05.2021 vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000349-004 zo dňa 19.05.2021 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia
- Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia stanoviskom č. KRPZ-BA-KDI3-700-003/2021 zo dňa 17.05.2021.
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán odpadového hospodárstva listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/055450-004 zo dňa 21.05.2021, nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán ochrany ovzdušia listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/066256/SUP/II zo dňa 12.04.2021, súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia
- Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, Odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie záväzným stanoviskom č. 744/2021-1.7/fr (22965/2021), zo dňa 14.05.2021, bez pripomienok.

Skutočné realizovanie stavby a užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Námiety účastníkov konania neboli v konaní uplatnené.

V uskutočnenom konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, spojenom s kolaudáciou stavebný úrad v súčinnosti s dotknutými orgánmi a na podklade ich vyjadrení podľa osobitných predpisov preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 88 ods. (1) písm. b) a § 88a ods. (1), (7) a (9) v spojitosti s ustanoveniami § 62, § 81 stavebného zákona, pričom neboli zistené také skutočnosti alebo okolnosti, ktoré by preukazovali rozpor existencie nepovolenej zmeny stavby pred dokončením s verejnými záujmami, ani ohrozenie práv a právom chránených záujmov dotknutých účastníkov konania.

Pri miestnom zisťovaní v konaní neboli zistené žiadne závady ani nedostatky, ktoré by bezprostredne ohrozovali bezpečnosť a zdravie ľudí a životné prostredie a bránili by bezpečnému užívaniu predmetnej stavby. Účastníci konania neuplatnili k užívaniu stavby žiadne pripomienky ani námietky. Stavebný úrad v uskutočnenom konaní nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením a povolenia na užívanie predmetnej stavby.

POUČENIE

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. zn. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu v akom sa namieta nesúlad rozhodnutia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia povolenia.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Martin Chren
starosta

Doručuje sa:

Účastníkom konania:

1. FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
v zastúpení stavebníka Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
2. Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
3. Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
5. GFI a.s., Ing. arch. Pavol Franko, Brnianska 49, 811 04 Bratislava - projektant
6. Cyklokoalícia, občianske združenie, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava
7. Združenie domových samospráv, Rovniakova 14, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov/stavebný úrad, 2x k spisu

Žiadosť o zverejnenie rozhodnutia:

Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, do doby nadobudnutia právoplatnosti na úradnej tabuli a webe mestskej časti Bratislava-Ružinov

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava

22224/11.6.21
KLINGERKA

Klingerka, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
821 02 Bratislava

Váš list číslo/ zo dňa: SU 22332/2021 / 09.06.2021
Naše číslo: SU/CS 9267/2021/2/EBE
Vybavuje/ kontakt: Bellová/ 48 284 517

V Bratislave dňa 15.06.2021

Vec
Informácia

Mestská časť Bratislava-Ružinov podľa § 2c ods. 3) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 29 ods. (2) písm. j.) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 6 ods. (3) vyhlášky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb, podľa zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adres a o zmene a doplnení niektorých zákonov informuje o určení súpisného a orientačného čísla pre rozostavanú stavbu SO 02 Veža Administratíva na účel prevodu a poistenia budovy

Kraj, číselný kód:	Bratislavský, 1
Okres, číselný kód:	Bratislava II, 102
Obec, číselný kód:	Bratislava-mestská časť Ružinov, 529320
Katastrálne územie, číselný kód:	Nivy
Parcelné číslo:	9247/7, 12, 15, 16
Geometrický plán:	č. 158/2020, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 22.12.2020, pod číslom G1-2692/2020
Kód druhu stavby:	21 – Rozostavaná stavba
Ulica:	Plátennicka

Potvrdenie mestskej časti Bratislava-Ružinov SU/CS 7327/2021/2/KIL z 21.04.2021
Stavebné povolenie mestskej časti Bratislava-Ružinov č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 z 20.12.2018, právoplatné 01.02.2019
Žiadateľ: Klingerka, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10,
821 02 Bratislava, IČO: 50 944 045

súpisné číslo: II. 19013
orientačné číslo: 2
Adresný bod: 48,1431276 / 17,1327218

IČO: 00603155
DIČ: 2020699516

Tel. č.: +421 2 48 284 111
Email: ruzinov@ruzinov.sk
Web: www.ruzinov.sk

V zmysle ust. § 2c ods.3) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, osoba určená v kolaudačnom rozhodnutí je povinná požiadať o určenie súpisného čísla a orientačného čísla do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia s prílohami podľa ust. § 6 vyhlášky č. 31/2003 Z.z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

Po kolaudácii stavby pri predložení žiadosti o určenie súpisného a orientačného čísla predmetnej stavbe, prosím priložite k žiadosti kópiu informácie o určení súpisného a orientačného čísla.



Ing. Martin Chren
starosta

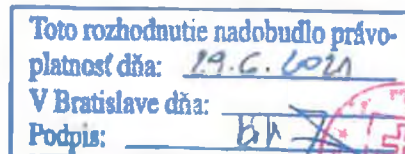
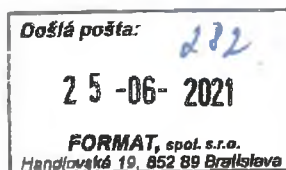
Na vedomie

Mestská časť Bratislava-Ružinov/2x spis

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č. SU/CS 6978/2021/6/KIL-95

Bratislava 17.06.2021



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 83 stavebného zákona a § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje predčasné užívanie

- stavby: „Polyfunkčný komplex Klingerka“ (ďalej len „stavba“)
- stavebné objekty: SO 01 Veža byty - v obmedzenom rozsahu, priestory – časť k SO 02:
Pôdorys 2. suterén
-2.02 ATS
1. suterén
-1G.12 Trafostanica 1-byt.veža
-1G.13 Trafostanica 2-byt.veža
-1G.14 Trafostanica 3-byt.veža
-1G.15 Distribučná rozvodňa VN a NN
-1G.17 Rozvodňa NN
-1G.19 Požiarna rozvodňa NN
-0.25 Chodba
- SO 03 Parkovací dom - v obmedzenom rozsahu – časť k SO 02:
Pôdorys -2G
-2G.01 Parking
-2G.17 Sklad
-2G.18 Čistenie garáže
-2G.19 Schodisko 5
-2G.20 Technológia vetrania
-2G.21 Schodisko 6
Pôdorys -1G
-1G.08 Strojovňa VZT
-1G.09 Schodisko 6
-1G.10 Schodisko 5
-1G.22 Vonkajšia rampa č.1
-1G.24 Vonkajšia rampa č. 2
Pôdorys 1G
1G.02 Schodisko 5
1G.03 Schodisko 6
1G.04 Technológia vetrania
Pôdorys 2G
2G.02 Schodisko 5

2G.03 Schodisko 6
2G.04 Technológia vetrania
PS 03 Motorgenerátor – Veža byty

navrhovateľ: Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
miesto stavby: Prístavná ul. v Bratislave
na pozemku registra „C“ parcelné číslo 9247/10,15,16 v katastrálnom území Nivy, Bratislava (LV 3919 – Wayden, s.r.o.)
na pozemku registra „C“ parcelné číslo 9247/7,8,9,13 v katastrálnom území Nivy, Bratislava (LV 5127 – Klíngerka s.r.o.)
druh stavby: novostavba
účel: pozemná stavba – bývanie, administratíva, parkovanie
dĺžka predčasného užívania: do vydania kolaudačného rozhodnutia

Pre povolenie predmetnej stavby boli Mestskou časťou Bratislava-Ružinov vydané tieto rozhodnutia:

- územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018
- zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020
- stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019.
- stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Pre predčasné užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad.
2. Užívanie stavby sa povoľuje na časovo obmedzené obdobie, a to do doby do vydania trvalého užívania na predmetnú stavbu.
3. Stavebník a zhotoviteľ stavby sú povinní zabezpečiť počas predčasného užívania stavby bezpečnosť na stavenisku na tých častiach stavby, ktoré sa ešte dokončujú.
4. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
5. Do 15 dní po odovzdaní a prevzatí celej stavby je stavebník povinný podať stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby s náležitosťami podľa § 17 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z..
6. Osobitné podmienky dotknutých orgánov, ktoré je stavebník povinný splniť a dodržať:
 - 6.1. *Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie a odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanoviskom č OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021 – súhlasí s nasledovnými povinnosťami prevádzkovateľa:*

Prevádzkovateľ zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa uvedené v § 15 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov a v nadväzujúcich všeobecne záväzných právnych predpisoch vydaných vo veciach ochrany ovzdušia a to najmä:

 1. V súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 411/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov je povinný zisťovať množstvo vypúšťaných znečisťujúcich látok podľa schváleného postupu výpočtu.
 2. Predkladať každoročne elektronicky tunajšiemu úradu výpočet emisií a poplatkov za zdroje znečisťovania v súlade s § 15 ods. 1 písm. e) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov.
 3. Podľa zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov:
 - a) predkladať každoročne tunajšiemu úradu údaje potrebné pre určenie výšky poplatku za znečisťovanie ovzdušia podľa skutočnosti uplynulého roka a výpočet poplatku za každý zdroj,
 - b) tunajšiemu úradu oznámiť prípadnú zmenu prevádzkovateľa a zrušenie prevádzky tohto zdroja.
 4. Podľa vyhlášky č. 231/2013 Z. z. o informáciách podávaných Európskej komisii, o požiadavkách na vedenie prevádzkovej evidencie, o údajoch oznamovaných do Národného

emisného informačného systému a o súbore technicko – prevádzkových parametrov a technicko – organizačných opatrení v znení neskorších predpisov je povinný:

- a) viesť prevádzkovú evidenciu zdrojov znečisťovania ovzdušia,
- b) predkladať každoročne tunajšiemu úradu súhrn vybraných údajov prevádzkovej evidencie podľa § 5 tejto vyhlášky.

Na základe vykonaného konania a predložených dokladov, stavebný úrad spolu s dotknutými orgánmi štátnej správy skonštatovali, že predčasné užívanie stavby, pred odovzdaním a prevzatím všetkých dodávok stavby, nebude ohrozovať bezpečnosť a zdravie osôb a nebude obmedzovať stavebné práce pri dokončovaní stavby.

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné. V zákonom stanovenej lehote voči konaniu neboli vznesené námietky účastníkov konania ani dotknutých orgánov.

Podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník zaplatil správny poplatok v pokladni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad, obdržal dňa 16.12.2020 návrh spoločnosti FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava, v zastúpení stavebníka spoločnosti Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, na vydanie predčasného užívacieho povolenia: „Polyfunkčný komplex Klingerka“, o objektovej skladbe uvedenej vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLV/LZO-3 zo dňa 18.07.2017, právoplatné dňa 24.04.2018; zmena územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného pod č. SÚ/CS 453/2020/4/KIL-2 zo dňa 11.02.2020, právoplatné dňa 25.03.2020; stavebné povolenie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 zo dňa 20.12.2018, právoplatné dňa 01.02.2019; stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU/CS 11093/2020/8/KIL-159 zo dňa 30.09.2020.

Stavebný úrad listom č. SU/CS 6978/2021/2/KIL zo dňa 12.04.2021 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania o predčasnom užívaní stavby. Na prerokovanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 06.05.2021, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní o predčasnom užívaní stavby po preskúmaní dokladov predložených s návrhom, ako aj miestnym zisťovaním zistil, že stavba je uskutočnená v zmysle projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Zároveň stavebný úrad zistil, že skutočné realizovanie a užívanie časti stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, boli splnené podmienky rozhodnutí vydaných na predmetnú stavbu a objekt je užívania schopný.

Stanoviská dotknutých orgánov boli stavebnému úradu doručené v písomnej forme alebo zapísané do protokolu pri miestnom zisťovaní. K vydaniu kolaudačného rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby sa kladne vyjadrili:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave listom č. HŽP/10179/2021 zo dňa 24.05.2021 nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Inšpektorát práce Bratislava: záväzným stanoviskom č. IBA-37-12-2.2/ZS-C22,23-21 zo dňa 07.05.2021 nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000348-002 zo dňa 13.05.2021 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti nemal pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.
- Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, vyjadril súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia stanoviskom č. KRPZ-BA-KDI3-716-001/2021 zo dňa 17.05.2021.
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán ochrany ovzdušia listom č. OÚ-BA-OSZP3-2021/066258/SUP/II zo dňa 12.04.2021, súhlasil s vydaním kolaudačného rozhodnutia

Stavebný úrad posúdil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných osobitnými predpismi. Stanoviská neboli záporné, ani protichodné. Účastníci konania neuplatnili žiadne pripomienky ani námietky.

V konaní o predčasnom užívaní časti stavby v súčinnosti s dotknutými orgánmi a na základe ich stanovísk stavebný úrad zistil, že predčasné užívanie predmetnej časti stavby nemá podstatný vplyv na užívateľnosť stavby a neohrozuje verejný záujem, chránený stavebným zákonom a osobitnými predpismi, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia ani bezpečnosti práce a technických zariadení.

Stavebný úrad v konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu povolenia na predčasné užívanie časti stavby. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. zn. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Martin Chren
starosta

Účastníkmi konania:

1. FORMAT s.r.o., Handlovská 19, 852 89 Bratislava
v zastúpení stavebníka Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
2. Klíngerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava

Kópia:

Mestská časť Bratislava-Ružinov/ 1x stavebný úrad / 2x spis

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

č. /SU/10529/57719/2024/VDE-160

Bratislava 25.11.2024

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava - Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s ust. §7a ods.2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl.67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm. e) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a v nadväznosti na §2 písm. e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle §46 a §47 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), zastúpená starostom mestskej časti v zmysle §17 ods. 3 zákona o hlavnom meste a na podklade vykonaného konania rozhodla takto:

v kolaudačnom konaní preskúmal podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 11.09.2024 podal stavebník **Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 50944045** (ďalej len „stavebník“) v zastúpení splnomocnencom Martin Lobodáš, Tabaková 2959/4, 811 07 Bratislava, a na základe tohto preskúmania podľa § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o l u j e u ž í v a n i e

stavby s názvom: **„Polyfunkčný komplex Klingerka KLINGERKA OFFICES Bratislava – Protimonopolný úrad SR“ (ďalej len „stavba“)**

stavebný objekt: **SO 02 Veža administratíva v rozsahu priestorov na 7. a 8. poschodí (Protimonopolný úrad SR)**

miesto stavby: Plátennícka 2, Bratislava, na pozemkoch C-KN p.č. 9247/7, 9247/12, 9247/15, 9247/16 v k. ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, pozemky sú podľa listu vlastníctva č. 5127 vo vlastníctve stavebníka;

druh stavby: administratívna budova

účel stavby: nebytová budova pre administratívu (§ 43c ods. 1 písm. b) stavebného zákona)

doba trvania stavby: trvalá

zodpovedný projektant: ZEIT studios s.r.o., Račianska 24F, 831 02 Bratislava, Ing. arch. Tomáš Jopek, autorizovaný architekt *2647AA*, projektová dokumentácia vypracovaná 03.05.2024

Na stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Ružinov:

Dodatočné stavebné povolenie spojené s užívacím povolením vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov pod č. SU/CS 6982/2021/10/KIL-98 zo dňa 24.06.2021, právoplatné dňa 30.07.2021, pričom z konania o užívaní stavby boli vyňaté priestory, okrem iného aj na 7. a 8. poschodí (ktoré sú predmetom tohto konania). Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením č. SU/6466/44686/2024/VDE-152 zo dňa 05.09.2024.

Popis stavby:

Predmetom sú stavebné úpravy priestorov budovy, tak aby spĺňali požiadavky Protimonopolného úradu SR. Jedná sa o vybudovanie ľahkých deliacich konštrukcií – montované sadrokartónové priečky, sadrokartónové obloženie, predsadené inštaláčne priečky, sadrokartónové podhl'ady.

Podrobný popis stavebných úprav je predmetom projektovej dokumentácie.

Navrhovaná činnosť „Polyfunkčný komplex Klingerka - Bratislava“ bola predmetom povinného hodnotenia podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Ministerstvo životného prostredia SR vydalo k navrhovanej činnosti záverečné stanovisko č. 1105/2017-1.7/rs zo dňa 11.01.2017, v ktorom bola odporúčaná realizácia posudzovanej činnosti.

Na užívanie stavby stavebný úrad stanovuje podľa §82 ods.2 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Časť stavby v rozsahu priestorov na 7. a 8. poschodí (Protimonopolný úrad SR) sa bude užívať ako administratíva, doba trvania: trvalá.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
3. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby (§ 85 stavebného zákona).
4. Vlastník stavby v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) je povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.

V kolaudačnom konaní neboli uplatnené žiadne námietky ani pripomienky účastníkov konania.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava – Ružinov, stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), obdržala dňa 11.09.2024 návrh stavebníka Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 50944045 (ďalej len „stavebník“) v zastúpení splnomocnencom Martin Lobodáš, Tabaková 2959/4, 811 07 Bratislava na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný komplex Klingerka, KLINGERKA OFFICES Bratislava – Protimonopolný úrad SR“, stavebný objekt: SO 02 Veža administratíva, v rozsahu priestorov na 7. a 8. poschodí (Protimonopolný úrad SR),

miesto stavby: Plátennícka 2, Bratislava, na pozemkoch C-KN p.č. 9247/7, 9247/12, 9247/15, 9247/16 v k. ú. Nivy, obec Bratislava-Ružinov, pozemky sú podľa listu vlastníctva č. 5127 vo vlastníctve stavebníka.

Na stavbu bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Ružinov:

Dodatočné stavebné povolenie spojené s užívacím povolením vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov pod č. SU/CS 6982/2021/10/KIL-98 zo dňa 24.06.2021, právoplatné dňa 30.07.2021, pričom z konania o užívaní stavby boli vyňaté priestory, okrem iného aj na 7. a 8. poschodí (ktoré sú predmetom tohto konania). Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením č. SU/6466/44686/2024/VDE-152 zo dňa 05.09.2024.

Poplatok vo výške 400,00 euro bol stavebníkom uhradený dňa 04.10.2024.

Stavebný úrad predložené podanie preskúmal a v zmysle § 80 ods. 1 stavebného zákona a § 18 správneho poriadku listom č. SU/10529/49714/2024/VDE zo dňa 07.10.2024 oznámil začatie kolaudačného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne podľa § 80 ods. 2 stavebného zákona upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská mohli uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.

Ústne pojednávanie sa konalo 08.11.2024, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam, na stavbe neboli zistené závady brániace jej užívaniu, stavba je zhotovená v zmysle overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní.

Stavebný úrad zaslal listom č. SU/10529/49715/2024/VDE zo dňa 07.10.2024 Ministerstvu životného prostredia SR v zmysle § 140c ods. 2 stavebného zákona a zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako príslušnému

orgánu návrh na začatie konania, ktorý obsahoval písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v záverečnom stanovisku, spoločne s oznámením o začatí konania.

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Ku kolaudačnému konaniu sa kladne vyjadrili dotknuté orgány:

- o Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. mesto, súhlasné záväzné stanovisko pod č. RÚVZBA/OHŽPaZ/14583/33585/2024 zo dňa 18.11.2024;
- o Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, súhlasné stanovisko pod č. KRHZ-BA-OPP-2024/000988-002 zo dňa 15.11.2024;
- o Inšpektorát práce Bratislava, súhlasné záväzné stanovisko pod č. IBA-142-87-2.0/ZS-C22,23-24 zo dňa 20.11.2024;

V zmysle § 81 ods. 1 stavebného zákona v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad preskúmal predložený návrh, prerokoval ho s účastníkmi konania a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s §81 ods. 1 stavebného zákona, jej užívaním nie je ohrozený verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Stavebný úrad preskúmal doklady vzťahujúce sa k § 17 a § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, preukazujúce vyhovujúce výsledky predpísaných skúšok a konštatoval, že revidované zariadenia sú schopné trvalej a bezpečnej prevádzky.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili užívaniu stavby, z tohto dôvodu rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa §54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren
starosta

Doručí sa:

- účastníkov konania:

1. Klingerka s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, v zastúpení splnomocnencom **Martin Lobodáš, Tabaková 2959/4, 811 07 Bratislava**

Kópia: Stavebný úrad / 2x spis

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:

- doložka právoplatnosti
- doložka vykonateľnosti
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Číslo rozhodnutia: /SU/10529/57719/2024/VDE

Dátum vydania rozhodnutia: 25.11.2024

Dátum vytvorenia doložky: 27.11.2024

Vytvoril: Demetrovičová Veronika, Ing.

Rozhodnutie vydal

IČO: 00603155

Názov: Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 288/21
827 05 Bratislava

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 27.11.2024

Právoplatnosť vyznačená pre:

- rozhodnutie v plnom znení
- časť rozhodnutia

Správoplatnená časť

Text pre vymedzenie právoplatnosti k výrokovým
časťam:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 14.4.2023
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 8:40:00
Katastrálne územie : 804274 Nivy Údaje platné k : 13.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5127

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9247/7	1058	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19058 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3919. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19013 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/7							
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/12	746	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19013 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/12							
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/13	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19058 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/13 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3919.							
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/14	955	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/15	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19058 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/15 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3919. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19013 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/15							

Iné údaje: Bez zápisu							
9247/16	4	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19058 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/16 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3919. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19013 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/16							
Iné údaje: Bez zápisu							
9247/26	112	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19058 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3919. Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 19013 evidovanej na pozemku parcelné číslo 9247/26							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
19013	9247/12 9247/26 9247/15 9247/16	15	Administratívna budova, Plátennícka 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					
19013	9247/7	15	Administratívna budova, Plátennícka 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Klingerka, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 50944045	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-22746/2022 zo dňa 22.08.2022 Zámenná zmluva, podľa V-7364/2021 zo dňa 26.04.2021 Návrh na zápis rozostavanej stavby zo dňa 11.03.2021, Znalecký posudok č. 72/2020, Rozhodnutie č. SU/CS 10678/2018/18/LZO/ESK-170 o stavebnom povolení právoplatné dňom 01.02.2019, Potvrdenie MČ Bratislava - Ružinov SU/CS 7327/2021/2/KIL zo dňa 21.04.2021, Z-5061/2021 Kúpna zmluva V-16614/2021 zo dňa 18.6.2021. Informácia o určení súpisného a orientačného čísla zn.SU/CS 9267/2021/4/EBE zo dňa 12.8.2021, Z-17487/2021.	
	Iné údaje	
	G1-2692/2020, Z-5061/2021, V-7364/2021 Zápis GP č. G1-904/2021, Rozhodnutie č. SÚ/CS 3752/2021/5/KIL-31 zo dňa 25.02.2021, Rozhodnutie č. SÚ/CS 3751/2021/4/KIL-32 zo dňa 08.06.2021, Z-17488/2021	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

Zmena názvu spoločnosti, R-1439/2020

ČASŤ C: ĎARCHY

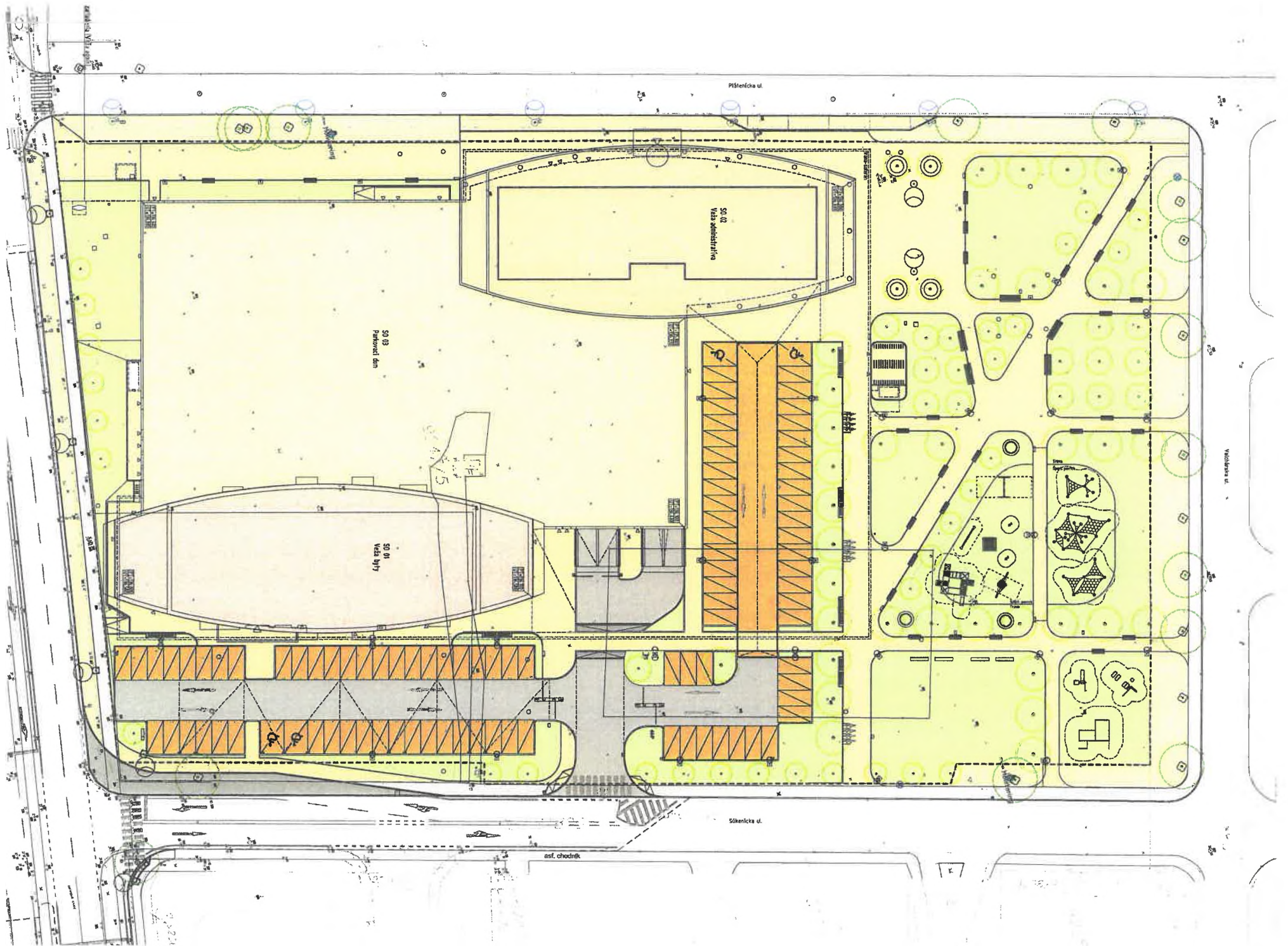
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	<p>Vecné bremeno: spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženej stavby - administratívnej budovy so súpisným číslom 19013 na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26 strpieť právo uloženia primárnej tepelnej prípojky a bypassu na druhom podzemnom podlaží zaťaženej stavby a na príslušných častiach zaťaženej stavby a právo vstupu a vjazdu do zaťaženej stavby za účelom prístupu oprávneného z vecného bremena k primárnej tepelnej prípojke a bypassu umiestnených v zaťaženej stavbe, a to výlučne v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny primárnej tepelnej prípojky a bypassu v zaťaženej stavbe bez zmeny trasy primárnej tepelnej prípojky vo vlastníctve oprávneného z vecného bremena, všetko v rozsahu vyznačenom v prílohe zmluvy o zriadení vecného bremena</p> <p>v p r o s p e c h oprávneného z vecného bremena:</p> <p>Bratislavská teplárenská, a.s., IČO 35823542,</p> <p>podľa V-37054/2021 zo dňa 17.12.2021</p>
-	<p>Právo z vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť výstavbu, umiestnenie, opravy, údržbu a výmenu rozvodu vodovodu a závlahy, dažďovej kanalizácie, vsaku, odlučovača ropných látok, rozvodov nízkeho napätia, prípojky vody a vodovodných šácht, reklamného zariadenia (pylón), cykloprístrešku a informačného zariadenia garáže na pozemkoch registra C KN parc.č. 9247/1, 9247/10, 9247/17, 9247/18, 9247/19, 9247/20, 9247/25, 9247/61, 9247/63, 9247/64, 9247/65, 9247/66, 9247/67, 9247/68, 9247/69, 9247/70, 9247/71, 9247/72, 9247/73, 9247/74, 9247/75, 9247/76, 9247/77, 9247/78, 9247/79, 9247/80, 9247/81, 9247/82, 9247/83, 9247/84, 9247/85, 9247/86, 9247/88, 9247/89, 9247/94, 9247/112, 9247/113, 9247/114, 9247/123, 9247/124, 9247/130 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. G1-2153/2021 v prospech vlastníka stavby so súp. č. 19013 postavenej na pozemkoch registra CKN parcelné číslo 9247/7, 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/26, podľa V-37400/2021 zo dňa 21.12.2021 - Vz 8375/21, GP ov.č. G1-1774/2021, Z-24035/2021</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno - povinnosť vlastníka pozemku parc.č. 9247/14 strpieť v rozsahu podľa GP č.916/2018:</p> <p>a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení</p> <p>b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie</p> <p>v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-15525/2018 zo dňa 27.7.2018 - P vz 3661/18;</p> <p>zápis GP over.č.: 2063/2017, V-8558/2019; G1-2692/2020, Z-5061/2021, GP č. G1-904/2021, Vz7035/21</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno - povinnosť vlastníka pozemku p.č.9247/7, 9247/14 strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.G1-97/2020 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení vrátane ich odstránenia v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-24992/2020 zo dňa 7.10.2020.- vz 5122/20</p> <p>G1-2692/2020, Z-5061/2021</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno - spočívajúce v práve uloženia horúcovodu, primárnych tepelných prípojok a dispečerského rozvodu na pozemku registra C KN parc. č. 9247/14, vrátane práva vstupu na tieto pozemky za účelom prístupu oprávneného z vecného bremena k horúcovodu, primárnym tepelným prípojokám a dispečerskému rozvodu, vedených cez tieto pozemky, a to výlučne v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny horúcovodu, primárnych tepelných prípojok a dispečerského rozvodu bez zmeny ich trasy v rozsahu vyznačenom GP č. G1-1412/2020, v prospech Bratislavská teplárenská, a.s. (IČO 35823542) podľa V-29794/2020 zo dňa 20.11.2020 - vz 6016/20</p> <p>G1-2692/2020, Z-5061/2021, GP č. G1-904/2021, Vz7035/21</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (IČO 00151653), na pozemky registra C KN parc.č. 9247/7, parc.č. parc.č. 9247/12, parc.č. 9247/13, parc.č. 9247/14, 9247/26, a na rozostavanú stavbu SO 02 Veža administratívna bez súp. č. na pozemkoch registra C KN parc.č. 9247/7, parc.č. 9247/12, parc.č. 9247/15 a parc.č. 9247/16, 9247/26 podľa V-14084/2021 zo dňa 12.5.2021 - Vz 5006/21, GP č. G1-904/2021, kvitancia Z-14782/20222</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. IČO 00151653 na pozemky p.č.9247/15, 9247/16 podľa V-23880/2021 zo dňa 4.8.2021.</p>

Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu stanovenom v GP ov.č. G1-2503/2020 a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 11 prípojka vody - veža administratíva, SO 14 prípojky splaškovej kanalizácie - veža administratíva a SO 30 prípojka plynu (ďalej len "inžinierske siete") b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí k stavbe "Polyfunkčný komplex Klíngerka" k pozemku registra C KN parc.č. 21796/1, 21797 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 9247/7, 9247/12, 9247/13, 9247/14, 9247/15, 9247/16, 9247/26, stavbe so súp.č. 19013 na pozemku parc.č. 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26 podľa V-30690/2021 zo dňa 16.12.2021
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena spočívajúceho v povinnosti strpieť vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí k pozemku registra C KN parc.č. 21796/1, 21797 v rozsahu stanovenom v GP ov.č. G1-2503/2020 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 9247/7, 9247/12, 9247/13, 9247/14, 9247/15, 9247/16, 9247/26, stavbe so súp.č. 19013 na pozemku parc.č. 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26 podľa V-30690/2021 zo dňa 16.12.2021
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťažených pozemkov registra C KN parcelné číslo 9247/7, 9247/13, 9247/15, 9247/16, 9247/26, strpieť na týchto pozemkoch umiestnenie stavby bytového domu so súpisným číslom 19058 ako aj užívanie stavby bytového domu so súpisným číslom 19058 v p r o s p e ch oprávneného z vecného bremena - každodobého vlastníka/spoluvlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome so súpisným číslom 19058 na pozemkoch registra C KN 9247/7, 9247/8, 9247/9, 9247/10, 9247/13, 9247/15, 9247/16, 9247/21, 9247/22, 9247/23, 9247/24, 9247/25, 9247/26, 9247/27, 9247/28, 9247/29, 9247/30, 9247/31, 9247/32, 9247/33, 9247/34, 9247/35, 9247/36, 9247/37, 9247/38, 9247/39, 9247/40, 9247/41, 9247/42, 9247/43, 9247/44, 9247/45, 9247/46, 9247/47, 9247/48, 9247/49, 9247/50, 9247/51, 9247/52, 9247/53, 9247/54, 9247/55, 9247/56, 9247/57, 9247/58 podľa V-11052/2022 zo dňa 11.4.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parcelné číslo 9247/14 strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom okresným úradom pod č. G1-407/2022 umiestnenie stavby čerpaceho vrtu posanačného monitoringu ako aj strpieť právo prechodu a prejazdu za účelom užívania čerpaceho vrtu posanačného monitoringu v p r o s p e ch oprávneného z vecného bremena: Wayden, s.r.o., IČO 46075453 podľa V-11052/2022 zo dňa 11.4.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého nebytového priestoru garáž číslo 12 na -1p., vchod Súkennícka 1, strpieť uloženie, vedenie, vybudovanie, užívanie, údržbu a výmenu inžinierskych sietí - rozvody vody, rozvody vzduchotechniky, rozvody chladenia, silnoprúdové rozvody, slaboprúdové rozvody a rozvody merania regulácie v/cez zaťažený priestor ako aj strpieť vstup oprávneného z vecného bremena do zaťaženého priestoru za týmto účelom ako aj za účelom prístupu k priestorom oprávnenej nehnuteľnosti prístupným cez zaťažený priestor v p r o s p e ch oprávneného z vecného bremena - každodobého vlastníka stavby: - Stavba Administratívna budova, Plátennícka 2 so súpisným číslom 19013 na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26, podľa V-11052/2022 zo dňa 11.4.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého nebytového priestoru garáž číslo 11 na 1p., vchod Súkennícka 1, strpieť uloženie, vedenie, vybudovanie, užívanie, údržbu a výmenu inžinierskych sietí - silnoprúdové rozvody, slaboprúdové rozvody v/cez zaťažený priestor ako aj strpieť vstup oprávneného z vecného bremena do zaťaženého priestoru za týmto účelom ako aj za účelom prístupu k priestorom oprávnenej nehnuteľnosti prístupným cez zaťažený priestor v p r o s p e ch oprávneného z vecného bremena - každodobého vlastníka stavby: - Stavba Administratívna budova, Plátennícka 2 so súpisným číslom 19013 na pozemkoch registra C KN s parcelným číslom 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26, podľa V-11052/2022 zo dňa 11.4.2022.

Vlastník poradové číslo 1	<p>Vecné bremeno k nehnuteľnosti: Stavba-Administratívna budova, Plátennicka 2 so súpisným číslom 19013 na pozemkoch p.č. 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26 spočívajúce v práve - umiestnenia, pripojenia a napojenia stavby Bytového domu a nosných konštrukcií Bytového domu na Stavbu-Administratívnu budovu a nosné konštrukcie Stavby-Administratívnej budovy bez zmeny ich umiestnenia - užívania stavby Bytového domu na nosných konštrukciách Stavby-Administratívnej budovy v p r o s p e c h: každodobého vlastníka všetkých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome so súpisným číslom 19058, Súkennicka 1, podľa V-14609/2022 zo dňa 9.5.2022.</p>
Vlastník poradové číslo 1	<p>Právo z vecného bremena k nehnuteľnosti: každodobého vlastníka všetkých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome so súpisným číslom 19058, Súkennicka 1, spočívajúce v práve: - umiestnenia, pripojenia a napojenia Stavby-Administratívnej budovy a nosných konštrukcií Stavby-Administratívnej budovy na stavbu Bytového domu a nosné konštrukcie stavby Bytového domu bez zmeny ich umiestnenia - užívania Stavby-Administratívnej budovy na nosných konštrukciách stavby Bytového domu v p r o s p e c h: každodobého vlastníka nehnuteľnosti: Stavba-Administratívna budova, Plátennicka 2 so súpisným číslom 19013 na pozemkoch p.č. 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/7, 9247/26 podľa V-14609/2022 zo dňa 9.5.2022.</p>

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

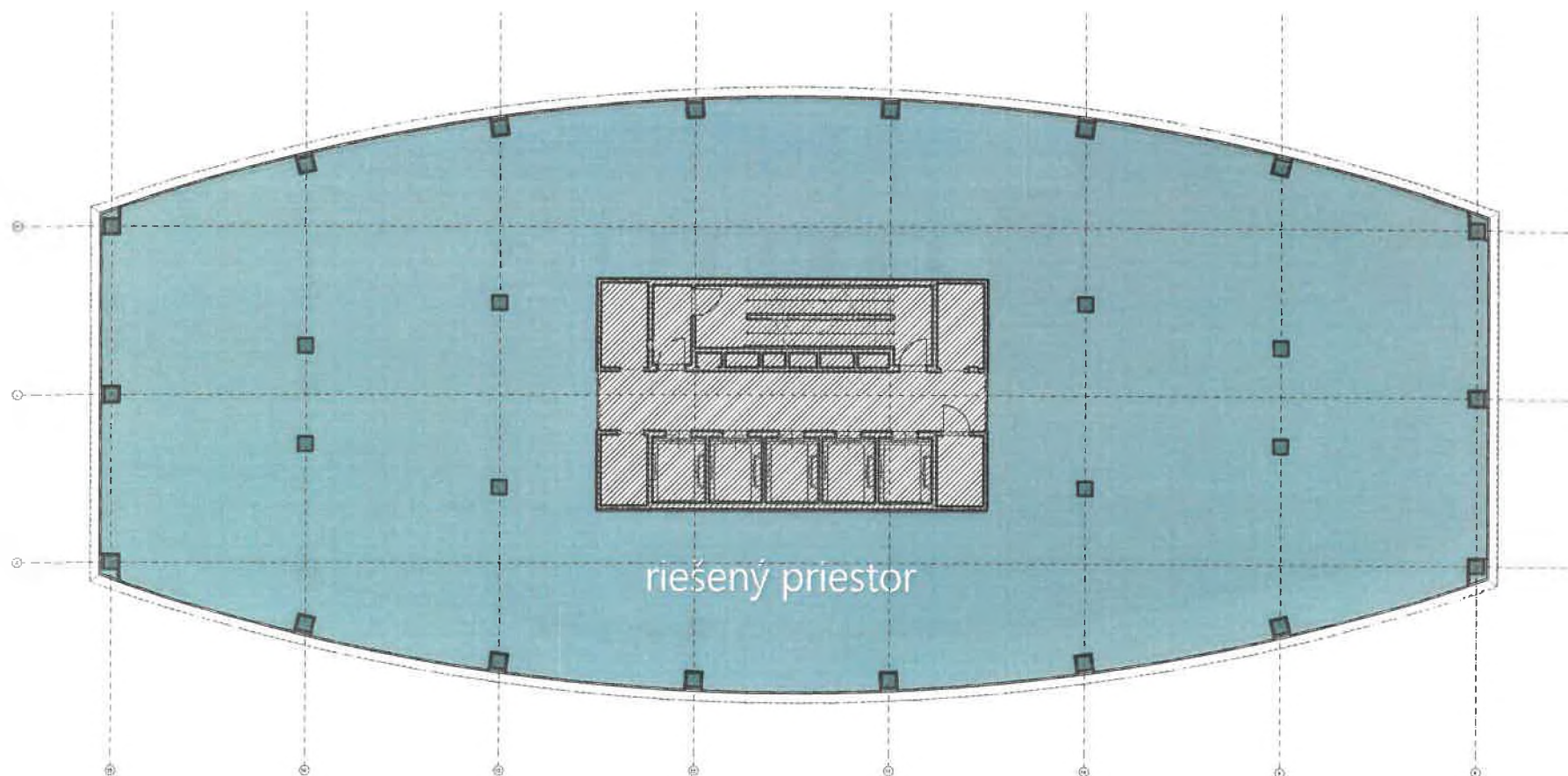
Príloha 2



Príloha 3a

2

Umiestnenie



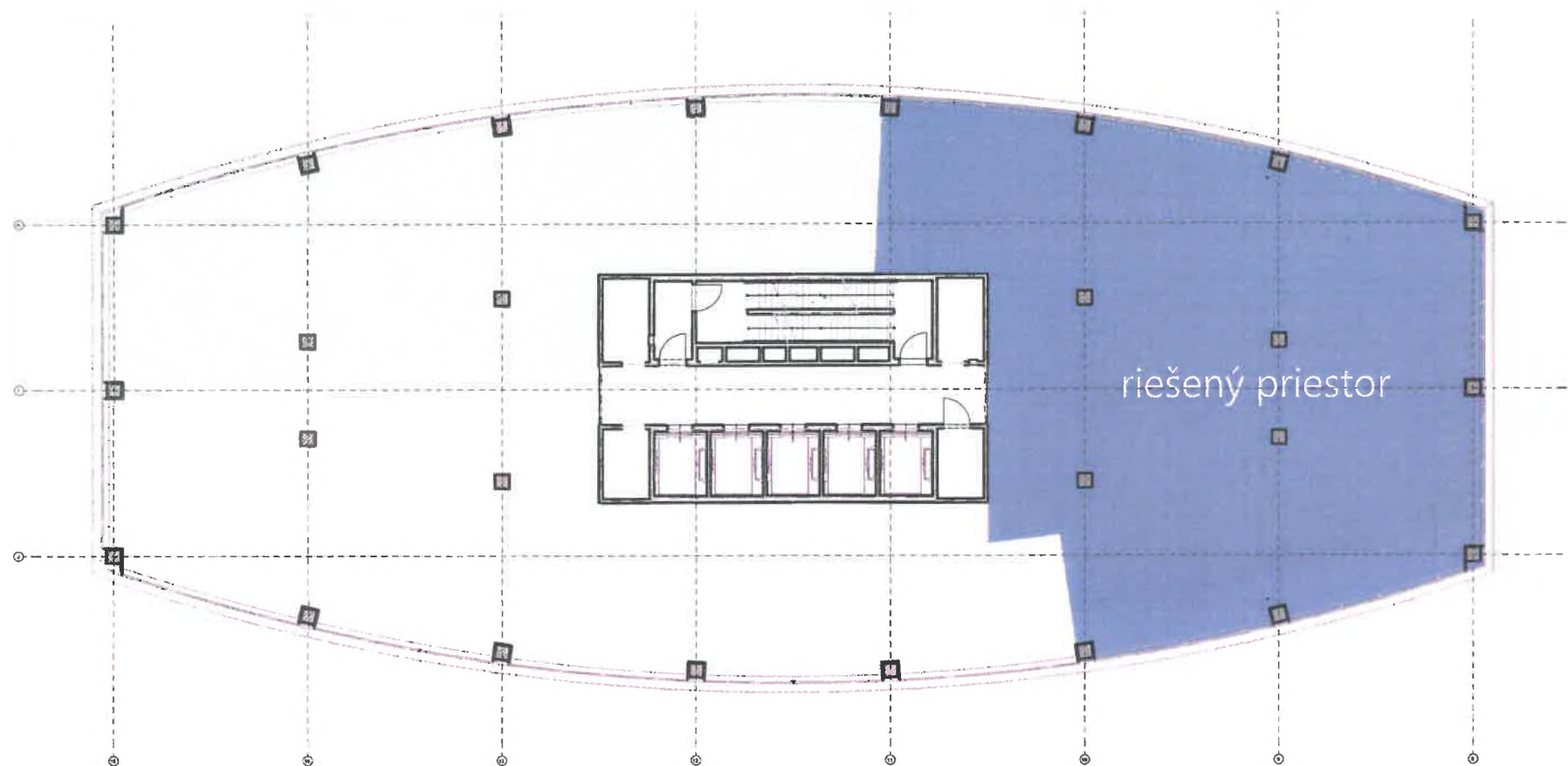
zeit,

Koncept - spaceplan

Klingerka - Bratislava | Slovensko

9. nadzemné podlažie
area: 1082 m2 netto

Umiestnenie



zeit.

Koncept - spaceplan

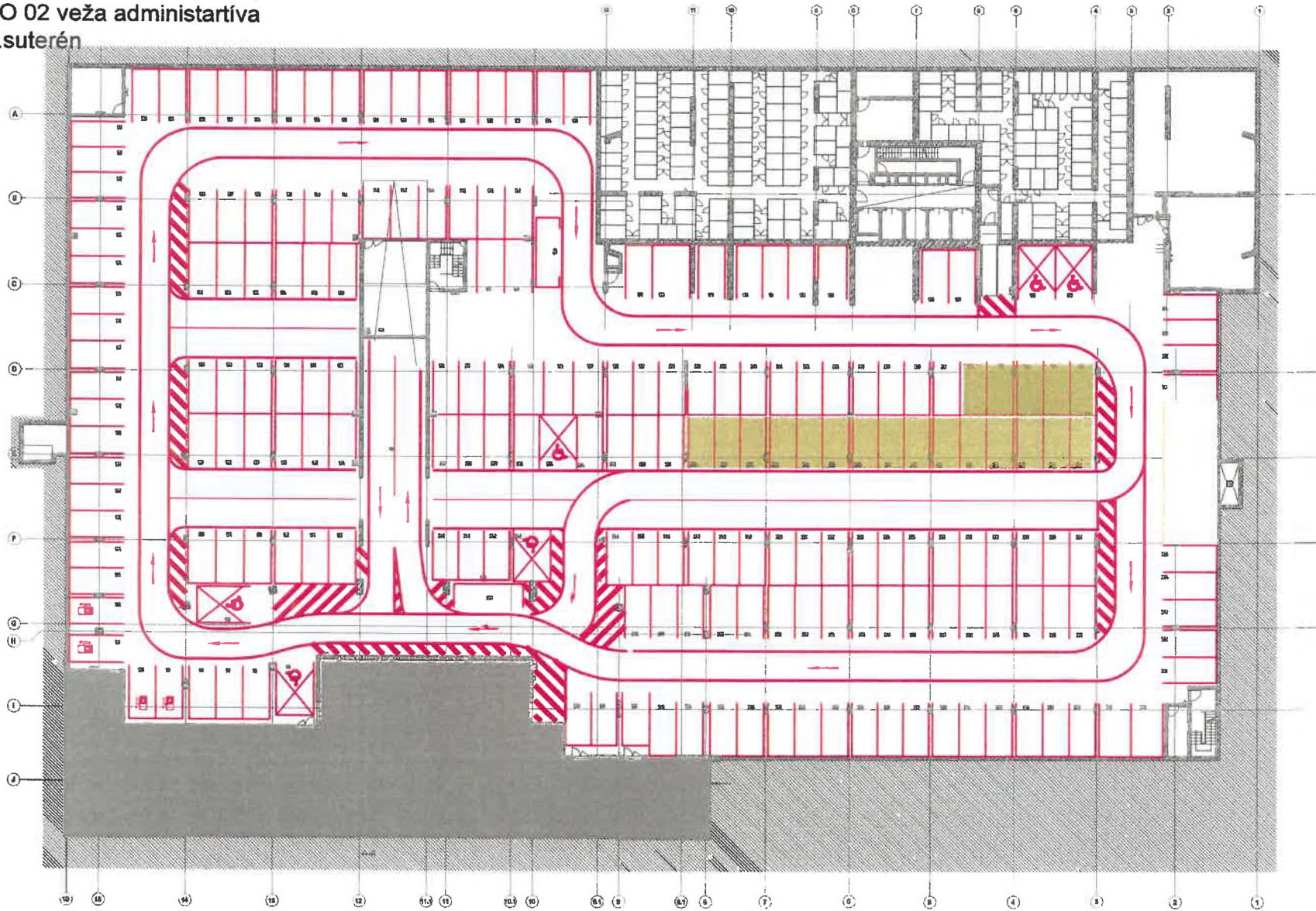
Klingerka - Bratislava | Slovensko

8. nadzemné podlažie
area: 432,20 m² netto

Príloha 3b

Polohopisný plán Garážové stojiská
Polyfunkčný komplex Klingerka
SO 02 veža administratíva
2.suterén

Príloha 3B - Polohový plán garážových stojísk



20 dedikovaných garážových stojísk

Príloha 4

Príloha č. 4

ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Rozsah Energii, Služieb a ostatných položiek Pohyblivej zložky nájomného

1.1.	Elektrická energia
1.2.	Nafta do dieselagregátu
1.3.	Vodné a stočné
1.4.	Kvalita vôd
1.5.	Zrážková voda
1.6.	Dodávka tepla
1.7.	Správa objektu: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energii, poistením a daňami v zmysle Prevádzkového poriadku
1.8.	Údržba technologických zariadení: preventívna a legálna údržba v zmysle Prevádzkového poriadku, najmä avšak nie iba revízie a údržba elektroinštalácie, štruktúrovanej kabeláže, bleskozvodov a náhradných zdrojov elektrickej energie; výťahov; kamerového systému; ER (evakuačného rozhlasu); VZT (vzduchotechnických zariadení); EPS (elektronickej požiarnej signalizácie) a ostatných technických zariadení.
1.9.	Údržba zelene a komunikácií, parku, drobnej architektúry a informačného panelu na Pozemkoch 1 a Pozemkoch 2: najmä zimná údržba chodníkov, spevnených plôch a iných komunikácií na Pozemkoch 1 a Pozemkoch 2; údržba zelených plôch na Pozemkoch 1 a Pozemkoch 2, údržba interiérovej a strešnej zelene, likvidácia odpadu z Pozemkov 1 a Pozemkov 2.
1.10.	Upratovanie: najmä upratovanie spoločných priestorov; čistenie fasády; údržba a obmena rohoží v spoločných priestoroch; dodávka a doplnenie hygienických potrieb v sociálnych zariadeniach prislúchajúcich k spoločným priestorom
1.11.	Likvidácia odpadu
1.12.	Likvidácia Špeciálneho odpadu
1.13.	Recepcia a služby SBS
1.14.	Požiarňa bezpečnosť a BOZP: najmä revízie hydrantov; revízie hasiacich prístrojov; odborné prehliadky požiarneho uzáverov; výkon činností požiarneho technika
1.15.	Dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia
1.16.	Ostatné drobné služby
1.17.	Poistenie nehnuteľnosti
1.18.	Daňové náklady – daň z nehnuteľností
1.19.	Prevádzka Garáže a Skladových priestorov: najmä energie, služby, poistenie, daňové náklady, údržba a prevádzkové náklady a iné náklady Prenajímateľa v súvislosti s nebytovými priestormi vrátane úhrady do fondu opráv
1.20.	Property management: služby majetkového a finančného manažmentu prenajímateľných priestorov, pokiaľ nie sú zahrnuté v iných službách uvedených vyššie.
1.21.	Za obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb: Akékoľvek iné služby, ktoré nie sú uvedené vyššie a ktoré môže Prenajímateľ považovať za žiaduce a / alebo nežiaduce a/alebo potrebné na riadnu prevádzku, údržbu a riadenie budovy ako administratívnej budovy triedy „A“ v Bratislave.

Príloha 5

**KLINGERKA OFFICE
ŠTANDARD PRENAJÍMATEĽNÝCH PRIESTOROV
ADMINISTRATÍVNA ČASŤ**



august 2018

Obsah

1.	ZÁKLADNÝ POPIS OBJEKTU	- 3 -
1.1.	ÚVOD	- 3 -
1.2.	URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE.....	- 3 -
1.3.	CHARAKTERISTICKÉ ÚDAJE OBJEKTU	- 4 -
2.	ŠTANDARDY ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV	- 5 -
2.1.	VŠEOBECNÝ POPIS ŠTANDARDOV	- 5 -
2.2.	ARCHITEKTONICKO –STAVEBNÉ RIEŠENIE	- 5 -
2.3.	NOSNÉ KONŠTRUKCIE	- 8 -
2.4.	TECHNICKÉ RIEŠENIE PROFESIÍ	- 9 -
2.4.1.	ZDRAVOTECHNIKA	- 9 -
2.4.2.	VYKUROVANIE	- 9 -
2.4.3.	VZDUCHOTECHNIKA	- 10 -
2.4.4.	CHLADENIE	- 11 -
2.4.5.	ELEKTROINŠTALÁCIE	- 12 -
2.4.6.	MERANIE A REGULÁCIA	- 14 -
2.4.7.	POŽIARNA OCHRANA A POŽIARNE TECHNICKÉ ZARIADENIA.....	- 14 -
2.4.8.	ZABEZPEČENIE KOMPATINILITY A VZÁJOMNEJ INTEGRITY INŠTALOVANÝCH SYSTÉMOV	- 16 -

1. ZÁKLADNÝ POPIS OBJEKTU

1.1. ÚVOD

KLINGERKA OFFICE je novým administratívnym projektom, ktorý je súčasťou Polyfunkčného komplexu Klingerka, nachádzajúceho sa v zóne „Klingerka“, ktoré je vymedzené z juhu Prístavnou, z východu Sukenickou, zo západu Plátenickou a zo severu Valchárskou ulicou.

Je súčasťou ľahko dostupného a rozvíjajúceho sa centra Bratislavy a vykazuje vysoký potenciál rozvoja, čoho dôkazom je realizácia viacerých nových projektov.

1.2. URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

KLINGERKA OFFICE je súčasťou Polyfunkčného komplexu Klingerka spolu s bytovým a parkovacím domom. V 2.suteréne parkovacieho domu sa nachádzajú parkovacie miesta, sklady, technické miestnosti, v 1.suteréne zázemie cyklistov (šatne, hygienické zázemie) a odpadové hospodárstvo.

Nadzemnú časť objektu tvorí 11.poschodová hmota pričom 10. administratívne poschodie je ustúpené, čo umožňuje v prípade záujmu ponúknuť nájomcom na tomto podlaží vonkajšie terasy. Dispozičné riešenie typických podlaží je poňaté čo najviac flexibilne pre možné úpravy vnútorného členenia dispoziície podľa požiadaviek nájomcu. Na 11. poschodí sa nachádza technologická strecha.

Hlavný vstup do budovy je navrhnutý z Plátenickej ulice cez veľký turniket prestrešený presklenou markízou. Ďalšie vedľajšie vstupy, resp. výstupy na terén sú z podzemnej garáže kvôli dodržaniu predpisov požiarnej ochrany.

Na prízemí objektu je veľkoryso navrhnutá vstupná lobby s recepciou a výtahovou lobby, ktorá má v častiach pôdorysu výšku dvoch podlaží. Zo vstupnej lobby je priamo prístupný prenajímateľný priestor pre prevádzku gastro s prepojením až do exteriéru. Nadzemná časť objektu je prístupná cez centrálné komunikačné jadro s päťicou výťahov končiacich na prízemí, nožnicovým schodiskom (tvoria ho dve chránené únikové cesty v zmysle požiadaviek požiarnej ochrany pre bezpečný únik osôb) a nevyhnutným technickým a technologickým vybavením. Suterénne podlažie je navyše obsluhované jedným samostatným „shuttle“ výťahom ústiacim do vstupnej lobby na prízemí, čo umožňuje prispôsobenie kontroly pohybu medzi suterénym podlažím a nadzemnými podlažiami podľa preferencií nájomcu.

Vlastné priestory v exteriéri sú riešené sadovými úpravami a kvalitným mobiliárom tak, aby zabezpečili komfortné, architektonicky ucelené prostredie pre oddych zamestnancov najmä počas obedných prestávok a súčasne prispievajú k výraznému skvalitneniu verejného priestoru v tomto území. Vznikne tu nový park so športoviskami, fitness parkom, detskými ihriskami, oddychovou zónou, promenádou a námestím. Zeleň bude mať takmer štyritisíc štvorcových metrov.

Dizajn budovy svojim rytmom a členením vyhovuje čo najflexibilnejšiemu budúcemu dispozičnému riešeniu kancelárií. Fasáda je tvorená nepriehľadnou a priehľadnou časťou. Priehľadná časť fasády je doplnená nepriehľadnými vetracími klapkami. Nepriehľadná časť je tvorená zníženými parapetnými pásmi.

Časť parteru, kde sa nachádza hlavný vstup do budovy je odľahčený ustúpením hmoty cez 2 podlažia, čím sa stĺpy zvnútra dispoziície dostávajú do exteriéru a prispievajú tým k zvýrazneniu vstupnej časti do objektu.

Peší nástup do objektu je situovaný z peších chodníkov Prístavnej, Plátenickej a cez „park Klingerka“. Zastávky MHD sa nachádzajú v križovatke Prístavná, Landererova a Košická. V blízkosti sa nachádza aj autobusová stanica.

Cyklistické trasy sú koncipované na základe platného územného plánu popri Prístavnej ulici. Pre odkladanie bicyklov bude slúžiť cykloprístrešok umiestnení v parku a vonkajšie stojany na bicykle.

Príjazd a odjazd vozidiel z podzemnej garáže je zo Sukennickej ulice. Sukennická ulica je navrhovaná v úseku od napojenia objektu po Prístavnú ulicu ako obojsmerná.

Križovatka Prístavná - Sukennická bude v súvislosti s projektom upravená a rozšírená o doplnené odbočovacie pruhy pre zabezpečenie plynulosti premávky. Príjazd vozidiel od Prístavného mosta z Prístavnej ulice je do Sukennickej ulice pravým odbočením, od mostu Apollo ľavým odbočením.

Výhodná poloha je daná nielen blízkosťou centra mesta, ale zároveň napojením na hlavné mestské komunikácie. Zabezpečuje veľmi dobrú dostupnosť automobilmom i peším návštevníkom.

Budova je navrhnutá v súlade s požiadavkami na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, resp. zdravotne postihnutými osobami (ďalej ZPO) podľa platnej legislatívy. Objekty sú prístupné z úrovne terénu bezbariérov, vertikálna doprava je zabezpečená prostredníctvom výťahov upravených pre pohyb ZPO. V garážach je vyčlenený požadovaný počet parkovacích miest s rozmermi vyhovujúcimi pre užívanie ZPO.

1.3. CHARAKTERISTICKÉ ÚDAJE OBJEKTU

- inteligentný systém riadenia prostredia v budove,
- prirodzené vetranie administratívnych priestorov,
- komplexný bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy, využívajúci bezdotykové identifikačné karty s vysokým stupňom zabezpečenia a širokou škálou využitia,
- bezpečnostné kamery (CCTV) na plášti budovy,
- bezpečnostný turniket na vstupe do administratívnych priestorov umožňujúci prístup osôb prostredníctvom bezdotykovej identifikačnej karty funkčne prepojený s privolávačom výťahov,
- časovo neobmedzený vstup do budovy,
- 24 hodinová strážna služba 7 dní v týždni, technická údržba,
- upratovacia a čistiaca služba,
- vertikálne rozvody silnoprúdu inštalované zbernicovým systémom,
- prepojenie budovy na verejné dátové a telekomunikačné siete,
- elektrická požiarne signalizácia (EPS),
- hlasová signalizácia požiaru (HSP),
- detekcia CO v parkovacom dome,
- 7ks parkovacích miest vyhradených pre nabíjanie elektromobilov,
- parkovací systém s parkovacou zábranou ovládanou zariadeniami pre čítanie identifikačných kariet prepojený s pracoviskom stálej služby, vjazdy monitorované kamerovým systémom,
- motorgenerátor zálohujúci požiarne systémy, bezpečnostné systémy a evakuačné výťahy,
- budova spĺňa podmienky pre udelenie britského energetického certifikátu BREEAM EXCELLENT,
- budova je navrhnutá v súlade s požiadavkami na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, resp. zdravotne postihnutými osobami (ďalej ZPO) podľa platnej legislatívy,
- objekty sú prístupné z úrovne terénu bezbariérov, vertikálna doprava je zabezpečená prostredníctvom výťahov upravených pre pohyb ZPO. V garážach je vyčlenený požadovaný počet parkovacích miest s rozmermi vyhovujúcimi pre užívanie ZPO.

2. ŠTANDARBY ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV

2.1. VŠEOBECNÝ POPIS ŠTANDARDOV

- možnosť vytvorenia samostatných administratívnych celkov na základe potrieb nájomcu
- zdvojené podlahy v prenajímateľných administratívnych priestoroch
- slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 6a, koncové prvky kategórie 6a
- silnoprúdový zbernicový systém
- chladenie podstropným dvojtrubkovým fancoilovým systémom v nízkoohľadnom prevedení umožňujúcim individuálne nastavenie mikroklimy v ľubovoľne zvolených celkoch
- vykurovanie vykurovacími telesami umiestnenými pozdĺž fasády objektu
- možnosť prirodzeného vetrania z fasády cez vetracie klapky
- elektrická požiarňa signalizácia
- prípojné miesta na elektroinštaláciu
- sadrokartónové priečky
- kazetové podhľady v prenajímateľných administratívnych priestoroch
- LED svietidlá
- antistatické polyamidové koberce v prenajímateľných administratívnych priestoroch
- samostatné merače odberu elektrickej energie na každom poschodí
- optické pripojenie budovy na verejné dátové siete

2.2. ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÉ RIEŠENIE

Popis štandardu prenajímateľných administratívnych priestorov architektonicko-stavebného riešenia, nosných konštrukcií a technických riešení profesií podrobnejšie dopĺňa realizačný projekt.

FASÁDA, PARAPET, TIENIACE PRVKY:

- hliníkový rámový zasklievací systém fasádnych elementov s prerušeným tepelným mostom,
- parapetná nosná časť je plná železobetónová s vonkajším zateplením a vonkajším fasádnym obkladom (alucobond), vnútorná časť je zvislá predstena s predsadenou SDK doskou 1x RB 12,5 mm + biela maľba, interiérový parapet je drevotriesková doska vo farbe fasády,
- v presklenej časti sú nepriehľadné vetracie klapky z hliníkových fasádnych okenných profilov s možnosťou prirodzeného vetrania,
- otváracie krídla sú v každom fasádnom segmente, zabezpečujúce v každej kancelárii možnosť prirodzeného vetrania (otvárací mechanizmus je dosiahnuteľný z podlahy),
- priehľadná okenná časť je zasklená izolačným trojsklom so zvýšenou absorpciou slnečného žiarenia a predpísaným indexom vzduchovej nepriezvučnosti fasády pre II. skupinu prác v zmysle nariadenia vlády č. 115/2006,
- tienenie fasády po celom obvode je zabezpečené interiérovými horizontálnymi žalúziami, manuálne ovládanými

DELIACE NENOSNÉ PRIEČKY

V administratívnych priestoroch /kancelárie, zasadačky, vstup. haly, chodby/:

- SDK priečky oddeľujúce kancelárie toho istého nájomcu hrúbky 100 mm jednoplášťové, hrúbka SDK RB 12,5 mm, od úrovne zdvojenej podlahy po podhľad, kotvená do žb stropu. Poloha deliacich priečok a ich napojenia na fasádu je daná rastrom fasády ako aj navrhnutým štandardným detailom napojenia na rám okna, povrchová úprava SDK - biela maľba. Deliace

priečky medzi verejnými priestormi - dvojplášťová SDK hr. 125 mm s minerálnou izoláciou, /od žb stropu po žb strop/.

V miestnostiach sociálnych zariadení, upratovačka, čajová kuchynka :

- SDK priečky hrúbky 100 mm jednoplášťové, hrúbka SDK RB 12,5 mm, SDK inštalačné šachty systémové jednoplášťové do vlhkého prostredia, od úrovne zdvojenej podlahy po podhľad, kotvená do žb stropu.

Štandard prenajímateľa je 0,5 m² SDK priečky (obojustranne opláštenej jednou vrstvou RB 12,5 mm) 1 m² prenajímateľnej administratívnej plochy, hrúbky 100mm, od úrovne dutinovej podlahy po podhľad, kotvená do žb stropu.

PODHĽADY

V administratívnych priestoroch /kancelárie, zasadačky, vstup. haly, chodby/:

- zavesený kazetový podhľad s priznanými lištami, raster 600x600 mm, podľa potreby VZT doplnené perforovaným podhľadom 600x600mm, v chodbách – koridor TZB vedení – lamelový podhľad 600x1200 mm, podľa potreby VZT doplnené perforovaným podhľadom 600x600mm
- zabudované koncové elementy profesií VZT, CHL, EL, SLP,
- plný SDK – pozdĺž fasádnych zasklených stien pre umiestnenie štrbinovej výustky,
- max. svetlá výška pod podhľadom: kancelárska plocha 3000 mm, chodba 2700 mm, zasadačky 2700 mm,
- povrchová úprava - biela.

V miestnostiach sociálnych zariadení, upratovačka, čajová kuchynka :

- zavesený kazetový podhľad s priznanými lištami, raster 600x600 mm, povrchová úprava dosiek biela,
- max. svetlá výška miestností pod podhľadom: miest. soc. zariad., upratovačka, čajová kuchynka 2700 mm.

V technických miestnostiach /sklad, serverovňa/:

- bez podhľadu.

Bočné steny zníženého podhľadu :

- bočná stena SDK oddeľujúca výškový rozdiel podhľadu chodb. koridoru a kancelárie a v miestach znížených horizontálnych stropných rozvodov, povrch – biela maľba.

KONCOVÉ ELEMENTY V PODHĽADOCH

- svietidlá a núdzové svietidlá,
- štrbinová výustka s tlakovou komorou,
- vírivá výustka,
- tanierový ventil prívod/odvod,
- stropný reproduktor hlasovej signalizácie požiaru,
- hlásič EPS.

PODLAHA**V administratívnych priestoroch /kancelárie, zasadačky, vstup. haly, chodby/:**

- konštrukcia: zdvojená dutinová podlaha, kalciumsulfátová lepená, nerozoberateľná, výšky 130 mm, vrátane nášlapnej vrstvy, min. výška dutiny - 70mm, nosnosť dutinovej podlahy je dimenzovaná na nosnosť ž.b. stropnej dosky v administratívnych priestoroch 3,0 kN/m²,
- povrchová úprava – štandard: kobercové štvorce, s možnosťou výberu zo vzorkovníka, certifikované na triedu záťaže 33,
- prechodové lišty medzi podlahou spoločných verejných priestorov a nájomnou jednotkou - nerezová alebo hliníková prechodová lišta,
- soklíky – v plastovej lište, výšky 60 mm,
- prechodové a dilatačné lišty na rozhraní koberec – dlažba.

V miestnostiach sociálnych zariadení, upratovačka :

- nášlapná vrstva podlahy gres 300 x 300 mm, lepená na dutinkovú podlahu alebo na cementový poter.

V technických miestnostiach /sklad, serverovňa , čaj. kuchynky:

- PVC podlaha lepená na zdvojenú dutinovou podlahu, v serverovniach antistatická.

DVERE INTERIÉROVÉ**V administratívnych priestoroch /kancelárie, zasadačky, miest. soc. zariad., upratovačka, čaj. kuchynka, sklad, serverovňa/ :**

- plné, materiál trubicová drevotriesková doska s povrchovou úpravou laminát, 600,700,800,900, pri výške 2100mm, hrúbka SDK ostenia 100mm, kovanie - kľučka/kľučka, s PZ vložkou, zárubňa - materiál MDF doska s povrchovou úpravou laminát.
- štandard prenajímateľa 1 ks dverí na 40 m² prenajímateľnej administratívnej plochy.

Vstupné dvere do administratívneho priestoru /nájomnej jednotky/ z výťahovej lobby:

- interiérová zasklená stena s dverami 1100/2100 mm, s požiarou odolnosťou EI60/D1+C, kovanie kľučka/kľučka, s osadením elektromechanického zámku a čítačky vstupných kariet, príprava na osadenie kamery nájomcu.

V NN rozvodni na poschodí:

plné oceľové s oceľ. zárubňou.

Do schodiska CHÚC:

- plné oceľové s oceľ. zárubňou, s osadením elektromechanického zámku a predprípravou na dodatočné osadenie čítačky.

SOCIÁLNE ZARIADENIA-POVRCH. ÚPRAVY, ZAR. PREDMETY, VYBAVENIE

- WC deliace steny z SDK priečok,
- keramický obklad biely – matný, 150x150 mm, od úrovne podlahy po SDK podhľad,
- nášlapná vrstva podlahy gres, antracit, 300x300 mm, lepený na zdvojenú dutinovou podlahu alebo na cementový poter,
- zavesený kazetový pohľad, s priznanými lištami,

- individuálne umývadlo s otvorom pre batériu uprostred,
- WC misa závesná (hlboké splachovanie), WC doska s poklopom,
- záchodové splachovacie tlačidlo,
- pisoár so samočinným splachovaním (so senzorom, vrátane inštalačnej súpravy a sifónu),
- umývadlová batéria stojanková s odtokovou armatúrou,
- výlevka stojaca vrátane mriežky,
- umývadlová batéria nástenná (pre výlevku),
- nástenné plastové: dávkovače na mydlovú penu, zásobníky na papierové utierky, zásobníky toaletných papierov, WC kefy, drôtené odpadkové koše, hygienické nástenné koše, zásobníky na hygienické vrecká, zrkadlo
- štandard prenajímateľa 1 hygienické jadro v štandardnom vybavení / 1 nájomná jednotka s plochou nad 500 m² prenajímateľnej administratívnej plochy na poschodí.

ČAJOVÁ KUCHYNKA

- kuchynská linka biela, modul 600 mm s celkovou dĺžkou do 1800 mm, bez spotrebičov
- zadná stena – laminovaná doska,
- pracovná doska – laminovaná doska,
- drez – nerez,
- batéria páková – chróm.
- štandard prenajímateľa 1 ks kuchynská linka / 1 nájomná jednotka s plochou nad 500 m² prenajímateľnej administratívnej plochy na poschodí.

2.3.NOSNÉ KONŠTRUKCIE

MAXIMÁLNE ZAŤAŽOVACIE ÚDAJE

- 3,0 kN / m² - žb podlahová doska,
- 3,0 kN / m² – zdvojená dutinová podlaha v administratívnych priestoroch, zasadačkách, v miestnostiach sociálnych zariadení, upratovačka, čajová kuchynka,
- zaťaženia je potrebné posúdiť individuálne v projekte nájomného priestoru,
- do nosných statických konštrukcií nie je možné robiť zásahy.

NOSNÉ STENY A STÍPY – POVRCHOVÁ ÚPRAVA

- ŽB steny – jednostranná predsadená sadrokartónová konštrukcia + biela maľovka,
- ŽB stĺpy s vertikálnymi rozvodmi – jednostranná predsadená sadrokartónová konštrukcia + biela maľovka,
- ostatné ŽB stĺpy – stierka + biela maľba,
- štandardné omietkové a rohové lišty.

2.4. TECHNICKÉ RIEŠENIE PROFESIÍ

2.4.1. ZDRAVOTECHNIKA

Rozvody studenej pitnej vody v hlavnej stavbe:

Objekt je napojený na samostatnou prípojku na rozvody pitnej vody v správe BVS. Za hlavným vodomerom je umiestnený filter pevných častíc. Vzhľadom na výšku objektu zabezpečuje tlak vody na nadzemných podlažiach posilňovacia tlaková stanica, ATS. Rozvody požiarnej vody sú oddelené spätnou klapkou. Pitná voda je na podlažia nájomcov vedená dvoma stúpačkami.

Kanalizácia:

V objekte je riešená delená kanalizácia, teda splaškové vody aj dažďové vody samostatnými potrubiami. Splašková kanalizácia je napojená samostatnou prípojku na kanalizačné rozvody v správe BVS. Dažďové vody sú odvádzané gravitačne. Dažďová kanalizácia je napojená na vsakovací objekt umiestnený v parku za administratívnou budovou. Pre kuchyňu gastro prevádzku je pripravená tuková kanalizácia, odvádza odpadné vody do odlučovača tukov v zemi pred objektom, následne do splaškovej kanalizácie.

Rozsah rozvodov v administratíve, fit out:

- merač vody na odbočke zo stúpačky,
- pripojenie zariadení predmetov v sociálnych zariadeniach (SV, TUV, kanalizácia),
- pripojenie zariadení predmetov v kuchynkách (SV, TUV, kanalizácia),
- pripojenie umývačky riadu v kuchynkách (SV, kanalizácia),
- ohrev TUV v zásobníkovom ohrievači, 1x 30l zásobník na 1 hygienické jadro v štandardnom vybavení na poschodí,
- odvod kondenzátu z fancoilových chladiacich jednotiek.

2.4.2. VYKUROVANIE

Zdroj tepla a rozvody UK v hlavnej stavbe

Zásobovanie teplom je zabezpečené teplovodnou prípojku na centrálny zdroj tepla. V objekte je umiestnená odovzdávacia stanica tepla (OST). Zdroj tepla a OST prevádzkuje Bratislavská teplárenská spoločnosť (BATAS). Na výstupe z OST je ekvitermicky regulovaná vykurovacia voda so základným teplotným spádom 70/50 °C. Rozvody vykurovania pre jednotlivé administratívne podlažia sú vedené jednou stúpačkou ukončené na odbočkách zo stúpačiek guľovými kohútmi.

Rozsah rozvodov v administratíve, fit out:

- merač tepla s diaľkovým odpočtom kompatibilným so systémom MaR,
- regulátory prietoku pre hydraulické vyváženie sústavy,
- rozvody UK umiestnené v dutine podlahy izolované v súlade s STN,
- vykurovacie telesá,
- termostatické hlavice s elektrotermickými pohonmi kompatibilným so systémom MaR.

V štandarde prenajímateľa je vykurovací systém je navrhnutý tak, aby pri výpočtovej teplote (Bratislava te = -11 °C) zabezpečil v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- | | |
|-----------------------|---------|
| - kancelárie, | 22±2°C |
| - zasadačky | 22±2°C |
| - chodby, | 15-20°C |
| - technické priestory | 10-20°C |
| - ostatné priestory | 18-20°C |
| - šatňa pre cyklistov | 22±2°C |

- sprchy

24±2°C

2.4.3. VZDUCHOTECHNIKA

VZT zariadenia a rozvody v hlavnej stavbe

V strojovni na streche objektu sú umiestnené VZT jednotky zabezpečujúce potrebnú hygienickú výmenu vzduchu v prenajímaných priestoroch. Všetky inštalované vzduchotechnické zariadenia spĺňa požiadavky ERP pre rok 2018 vrátane požiadaviek na spätné získavanie tepla výmenníkmi vzduch – vzduch.

Úpravu vzduchu pre administratívne priestory riešená dvojicou VZT zariadení, ktoré zabezpečujú filtráciu, tepelnú úpravu, ohrev/chladienie vzduchu a spätné získavanie tepla rotačným regeneračnými výmenníkmi. Rozvody vzduchu pre jednotlivé administratívne podlažia sú ukončené na odbočkách zo stúpačiek požiarou klapkou.

Vetranie hygienických zariadení a kuchyniek je riešené obdobne dvojicou VZT jednotiek, ktoré zabezpečujú filtráciu a tepelnú úpravu vzduchu ohrev/chladienie a spätné získavanie tepla doskovými rekuperačnými výmenníkmi. Rozvody vzduchu pre jednotlivé administratívne podlažia sú ukončené na odbočkách zo stúpačiek požiarou klapkou.

Vstupná hala má zabezpečené teplovzdušné vetranie s chladením a ochranu pred prienikom studeného vzduchu z vzduchovými clonami. Šatňa cyklistov má zabezpečené teplovzdušné vetranie. Vetranie gastroprevádzky, (kantíny) je riešená zo samostatných VZT jednotiek teplovzdušného vetrania s chladením privádzaného vzduchu samostatne pre kuchyňu a samostatne pre obytnú časť. Výfuk znehodnoteného vzduchu z kuchyne je vybavený zariadením na elimináciu pachov (UV-C). Chránené únikové cesty (CHÚC) a evakuačný výťah sú vybavené havarijným vetraním v zmysle požiadaviek požiarnej ochrany objektu.

Rozsah rozvodov v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- tlmiče hluku a regulátory variabilného/konštantného prietoku na vstupoch VZT potrubia na poschodie,
- VZT rozvody umiestnené v medzistropie izolované podľa STN,
- požiarne klapky ovládané od EPS a monitorované systémom MaR,
- prívod vzduchu pre vetranie sociálok a kuchyniek, upravený vzduch privádzaný do vnútra dispozície, recepcia a chodby, distribúcia vzduchu výustkami s vírivým prúdom vzduchu,
- odvod znehodnoteného vzduchu z hygienických zariadení a kuchyniek,
- prívod vzduchu pre vetranie kancelárii a zasadačiek upravený vzduch privádzaný hlavne do priestorov s pobytom osôb, distribúcia vzduchu štrbinovými výustkami pri fasáde,
- odvod znehodnoteného vzduchu v chodbách,
- chladienie priestorov kancelárii a zasadačiek dvoj trubkovými cirkulačnými kanálovými jednotkami, fancoil, s distribúciou vzduchu štrbinovými výustkami pri fasáde,
- chladienie LAN miestností dvoj trubkovými cirkulačnými kanálovými jednotkami, fancoil, s výfukom priamo do priestoru.

Chladiace výkony fancoilov sú uvedené v časti chladienie.

V štandarde prenajímateľa sú VZT zariadenia a príslušné rozvody dimenzované na nižšie uvedené výpočtové dávky čerstvého vzduchu za predpokladu exteriérových teplôt v rozsahu te min -11°C a max 32°C, výpočtové dávky čerstvého vzduchu môžu byť pri extrémnych vonkajších podmienkach znížené o 30 %.

kancelárske priestory

35 m³/h/osoba; 1osoba na 10 m² prenajímateľnej administratívnej plochy

zasadačky 35 m³/h/osoba; 1osoba na 2,5 m² plochy zasadačky
 Poznámka: Pre výpočet množstva vzduchu bol uvažovaný podiel zasadačiek 20% z prenajímateľnej administratívnej plochy poschodia.

hygienických zariadení:

WC misa	50 m ³ /h
pisoiár	25 m ³ /h
sprchy	150 m ³ /hod

2.4.4. CHLADENIE

Zdroj chladu a rozvody chladiacej vody v hlavnej stavbe

Zdrojom chladu sezónneho chladenia sú dva paralelne zapojené kompaktné chladiace stroje so vzduchom chladenými kondenzátormi pre vonkajšie postavenie (CHS) umiestnené na streche objektu. Chladiaca sústava pracuje s výpočtovým teplotným spádom pracovnej látky (studenej vody) 9/15 °C.

Zdrojom chladu celoročného, technologického chladenia je kompaktný chladiaci stroj pre vonkajšie postavenie so vzduchom chladenými kondenzátormi a zabudovaným voľným chladením pre vonkajšie postavenie (CHST) umiestnené s vyššie popísanými CHS na streche objektu. Chladiaca sústava technologického chladenia pracuje s výpočtovým teplotným spádom pracovnej látky (studenej vody) 8/13 °C.

Príslušenstvo zdroja chladu je umiestnené spolu s VZT jednotkami v strojovni na streche objektu. Rozvody technologického chladenia sú úplne samostatné a pre prípad potreby zásoku pri poruche CHST sú prepojené sústavou diaľkovo ovládaných prepínacích klapiek s primárnym okruhom sezónneho chladenia (CHS). Týmto systémom je zabezpečená vysoká miera bezpečnosti centrálného celoročného technologického chladenia budovy. Zdroj chladu pre technologické chladenie vrátane čerpadiel a príslušenstva je napájaný z motorgenerátorom zálohovaného okruhu.

Rozvody chladenia pre jednotlivé administratívne podlažia sú vedené jednou stúpačkou pre sezónne chladenie a jednou stúpačkou pre technologické chladenie, obe ukončené na odbočkách zo stúpačiek guľovými kohútmi.

Rozsah rozvodov v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- merač sezónneho chladu s diaľkovým odpočtom kompatibilným so systémom MaR,
- merač celoročného chladu s diaľkovým odpočtom kompatibilným so systémom MaR,
- regulátory prietoku pre hydraulické vyváženie sústavy,
- rozvody chladu umiestnené v medzistropie izolované v súlade s STN,
- tlakovo odľahčené ventily s elektrotermickými pohonmi kompatibilným so systémom MaR,
- kanálové fancoilové jednotky vid' časť Vzduchotechnika.

V štandarde prenajímateľa je sezónny chladiaci dimenzovaný na pokrytie tepelnej záťaže z exteriéru pri výpočtovej teplote Bratislava $t_e = 32$ °C, použití štandardne dodávaného tienenia a vnútornej tepelnej záťaži dimenzovanej na 1 osobu s PC na 10 m² prenajímateľnej administratívnej plochy. Chladenie zabezpečí pri vyššie uvedených podmienkach teploty v interiéri:

kancelárie	26±2°C
chodby	bez kontroly
technické priestory	bez kontroly
ostatné priestory	bez kontroly
IT priestory (celoročne)	24±1°C
Šatňa pre cyklistov	bez kontroly

Sprchy

bez kontroly

V štandarde prenajímateľa je technologické chladenie LAN miestnosti dimenzované pre pokrytie tepelnej záťaže 4kW. Chladenie zabezpečí pri vyššie uvedených podmienkach teplotu $24\pm 1^{\circ}\text{C}$ v interiéri:

Navýšenie chladiaceho výkonu pre sezónne alebo technologické chladenie je možné po dohode s developerom.

2.4.5. ELEKTROINŠTALÁCIE

Trafostanica, motorgenerátor a silnoprúdové rozvody v hlavnej stavbe

Objekt je napojený na 22kV VN slučku Západoslovenskej distribučnej a.s z dvoch smerov. V objekte je umiestnená trafostanica 22kV/400V a náhradný zdroj /motorgenerátor/. Bod rozdelenia sústavy TN-C na TN-S a kompenzácia účinníka sa nachádza v hlavných rozvádzačoch objektu. Nájomné priestory na administratívnych poschodiach sú zbernicovým systémom napojené na:

- hlavné rozvádzače trafostanice (nezálohovaná zbernica)
- hlavné rozvádzače motorgenerátoru (zálohovaná zbernica)

V štandarde sú rozvody nájomcu pripojené na nezálohovanú zbernicu, v nadštandarde je možné časť rozvodu nájomcu pripojiť na zálohovanú zbernicu, pripojenie podlieha kapacitnému posúdenou rezervy motorgenerátoru a kapacity zbernice.

Rozsah rozvodov prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- pripojovací diel na nezálohovanú zbernicu,
- silnoprúdový rozvádzač s podružným meraním el. energie s diaľkovým odpočtom, 1x nájomca
- silnoprúdové rozvody umiestnené v dutine podlahy pre napojenie v štandarde dodávaných zásuviek a pevne pripojených spotrebičov (napr. el. ohrev TUV),
- silnoprúdové rozvody umiestnené v medzistropě pre napojenie v štandarde dodávaných komponentov MaR,
- silnoprúdové rozvody umiestnené v medzistropě pre napojenie v štandarde dodávaných svietidiel,
- silnoprúdové rozvody umiestnené v medzistropě pre napojenie v štandarde dodávaných núdzových svietidiel zrealizované v súlade s požiadavkami požiarnej ochrany na požiarne funkčné zariadenia,
- jedna 12modulová zapustená rozvodová krabica na 20 m² prenajímateľnej administratívnej plochy vybavená 4x zásuvka 230V a 4x dátová zásuvka RJ45 /určená pre dve pracovné miesta/
- jedna zásuvka pre čistenie umiestnená pri každých dverách zasadačky,
- jedna zásuvka pre čistenie každých 15m dĺžky chodby,
- päť zásuviek, súčasť dodávky kuchynskej linky (vrátane zásuvky pre prietokový ohrievač),
- štyri zásuvky pre pripojenia slaboprúdového rozvádzača (dva samostatne istené okruhy, nezálohované),
- uzemnenie vyvedené v miestnostiach dátových rozvádzačov,
- LED svietidlá pre osvetlenie prenajímateľnej administratívnej plochy s intenzitou osvetlenia v súlade s STN.

Intenzita osvetlenia v štandarde prenajímateľa:

A	Administratívne priestory	500 luxov
B.	Kancelárske chodby	200 luxov
C.	Toalety, čajové kuchynky, doplnkové priestory	200 luxov
E.	Parkovacie priestory	75 luxov

F. Sklady	200 luxov
G. Núdzové osvetlenie	v zmysle STN

Použité sú svietidlá zapustené do zníženého podhľadu.

Ovládanie osvetlenia v štandarde prenajímateľa

- zasadačky, sklady a čajové kuchynky sú vybavené vypínačmi určenými len pre danú miestnosť,
- veľkoplošné administratívne priestory ovládané vypínačmi po sekciách s rozdelím na úseky 60 m² prenajímateľnej administratívnej plochy,
- chodby ovládané vypínačmi každých 15m dĺžky chodby,
- WC ovládané pohybovými senzormi.

Štruktúrovaná kabeláž

Slaboprúdové prípojky a rozvody v hlavnej stavbe

Budova je napojená na optickú dátovú sieť telekomunikačných operátorov. Optické prípojky sú ukončené v miestnosti ONU. Z miestnosti ONU je každý nájomca administratívy prepojený do LAN miestnosti nájomcu 8x optické vlákno SM. Vstupná lobby a prífahlé vonkajšie priestory sú pokryté verejne prístupným WIFI signálom.

Rozsah rozvodov v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- 19" rozvádzač 800x800 ktorý je umiestnený v celoročne chladenej miestnosti, 1x na poschodí.

Rozvádzač je vybavený:

- 2ks zásuvka 230V
- 1ks vetracia jednotka
- 1ks optický patch panel pre pripojenie optických prívodov zo suterénu
- metalické patch panely podľa potreby pre pripojenie metalických prívodov dátových zásuviek RJ45 v podlahových krabiciach

Počet dátových zásuviek RJ45 v podlahových krabiciach je uvedený v časti silnoprúdové rozvody. Súčasťou štandardu prenajímateľa nie sú dátové rozvody pre prístupové body WIFI, pripojenia dátových projektorov, monitorov a televízorov.

Príjem TV signálu je umožnený len prostredníctvom optických prípojok dátových operátorov. Inštalácia antén pre príjem pozemného vysielania, satelitov, mikrovlnných antén prípadne iných anténnych systémov na strechy objektu nie je dovolená.

Prístupový systém

V objekte je inštalovaný prístupový systém používajúci bezdotykové karty typu MIFARE Standard 1k, 13,56MHz, ISO 14443-4. Prístupový systém rieši:

- vstupy do objektu z exteriéru,
- vstupy do objektu z garážového domu,
- prístup do úložiska bicyklov a šatne pre cyklistov,
- prístup cez turnikety do výťahovej lobby,
- adresné privolávanie výťahov prechodom cez turniket s prednastavenou cieľovou stanicou,
- prístup z výťahovej lobby do prenajímateľných administratívnych priestorov administratívy na administratívnych poschodiach
- riadené používanie výťahu na administratívnych poschodiach,
- vjazdy/výjazdy do podzemnej garáže,
- evidenciu návštev a vydávanie návštevných kariet s obmedzeným prístupom.

Kamerový systém

Objekt a príslušné okolie je monitorovaný kamerovým systémom s 24hod. dohľadom.

2.4.6. MERANIE A REGULÁCIA

V objekte je inštalovaný sofistikovaný adresný inteligentný systém riadenia kvality prostredia. Systém zabezpečuje riadenia a monitoring všetkých technologických zariadení inštalovaných v objekte.

Rozsah rozvodov v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- 1ks regulátor teploty na 60 m² prenajímateľnej administratívnej plochy, na regulátor sú pripojené :
 - termostatické hlavice radiátorov pre reguláciu vykurovania
 - el. ovládané ventily fancoilových jednotiek pre reguláciu chladenia
 - 3-stupňový regulátor otáčok fancoilových jednotiek
- monitoring a ovládanie požiarnych klapiek na prestupe VZT jednotky zo stúpačiek
- monitoring a ovládanie regulátorov variabilného prietoku na vstupe VZT potrubí zo stúpačiek
- odpočet spotrieb na meračoch tepla chladu, vody a el. energie

Pre 20%-nú plochu zasadačiek z prenajímateľnej administratívnej plochy poschodia sú zasadačky prevetrávané nepretržite. V prípade navýšenia plochy zasadačiek na poschodí je potrebné riadiť množstvo vetracieho vzduchu v zasadačkách na základe obsadenosti vypínačom v zasadačke alebo detektorom kvality vzduchu v zasadačke, prípadne previazanosťou na rezervačný systém zasadačiek. Každé takéto riešenie musí byť individuálne posúdené.

2.4.7. POŽIARNA OCHRANA A POŽIARNE TECHNICKÉ ZARIADENIA**Zásadné požiadavky požiarnej bezpečnosti:**

- systém elektrickej požiarnej signalizácie (EPS) inštalovaný v celom objekte s výnimkou priestorov bez požiarneho rizika
- systému hlasovej signalizácia požiaru (HSP) inštalovaný v celom objekte
- systém núdzového osvetlenia napojeného na centrálny batériový systém inštalovaný v celom objekte
- dovojica stúpačiek požiarnej vody s hadicovými navijákmi DN25 dĺžky 30 m s min. prietokom 59 l/min pri tlaku 0,2 MPa. Hadicové navijaky sa rozmiestňujú tak, aby každé miesto PÚ v ktorom sa predpokladá hasenie, bolo možné hasiť najmenej jedným prúdom vody v celom objekte
- dvojica suchovodných stúpačiek
- prenosné hasiace prístroje, počet stanovený zvlášť pre každý nájomný priestor v zmysle STN 92 0202-1
- vonkajšie hydranty v zmysle STN
- dve chránené únikové cesty typu C vybavené pretlakovým vetraním
- evakuačný výťah obsluhujúci všetky podlažia stavby

inštalácia stabilného hasiaceho zariadenia (SHZ) nie je realizovaná.

Požiadavky na únik osôb z prenajímateľných administratívnych priestorov:

Všetky „normové“ osoby určené v prenajímateľných administratívnych priestoroch výpočtom podľa jednotlivých položiek STN 92 0241 musia mať vždy možnosť unikať najmenej dvomi nechránenými únikovými cestami, a to smerom do chránených únikových ciest (CHÚC) a ďalej priamo do exteriéru.

Vybrané dverné uzávery s otočnými krídlami v únikových cestách musia byť v súlade s čl. 17.12 STN 92 0201-3 vybavené panikovým kovaním „ozn. P“ s horizontálnym madlom. Panikové kovanie musí zo strany smeru úniku osôb otvoriť dvere aj mechanicky uzamknuté pri každej polohe zámku, uvedené neplatí pre elektromechanické zámky, kde elektronické diaľkové uzamykanie dverí (blokujúce dverné krídla zo strany úniku osôb, ako aj proti smeru úniku osôb) sa musí v prípade požiaru bezodkladne vypnúť, a to automaticky systémom EPS prípadne aj autonómnymi núdzovými tlačítkami, Zelené tlačítko, umiestnenými v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiace na odomknutie elektromechanických zámkov. Po prvom odomknutí elektromechanického zámku už ďalej nesmie byť blokovaná funkcia resp. možnosť opakovaného použitia panikového kovania.

Ostatné dverné krídla, ktoré sú započítané do širokých únikových ciest a počas prevádzky budú zabezpečené, musia byť v súlade s čl. 17.11 STN 92 0201-3 opatrené na strane v smere úniku stavebným kovaním vyhotoveným podľa STN EN 179 alebo STN EN 1125. Stavebné kovanie musí zo strany smeru úniku osôb otvoriť dvere aj mechanicky uzamknuté pri každej polohe zámku, uvedené neplatí pre elektromechanické zámky, kde elektronické diaľkové uzamykanie dverí (blokujúce dverné krídla zo strany úniku osôb, ako aj proti smeru úniku osôb) sa musí v prípade požiaru bezodkladne vypnúť, a to automaticky systémom EPS prípadne aj autonómnymi núdzovými tlačítkami umiestnenými v bezprostrednej blízkosti dverí minimálne vždy zo strany smeru úniku osôb a slúžiace na odomknutie elektromechanických zámkov. Po prvom odomknutí elektromechanického zámku už ďalej nesmie byť blokovaná funkcia resp. možnosť opakovaného použitia dverného kovania.

Použité elektromechanické zámky okrem možnosti elektrického ovládania v kľudovom stave musia umožňovať a musia zabezpečovať plne mechanickú funkčnosť aj bez elektrického napájania. Požiarne a únikové dvere navrhovanej stavby a ich vybavenie musí byť certifikované ako celok, prípadne samostatne, a za podmienok vyhovujúcich predpísaným skúšobným metódam podľa STN EN 1634, STN EN 179 a STN EN 1125.

Elektrická požiarne signalizácia a Hlasová signalizácia požiaru, EPS a HSP

EPS a HSP v hlavnej stavbe

V celom objekte s výnimkou priestorov bez požiarneho rizika je inštalovaný adresný systém Elektrickej požiarnej signalizácie. Obslužné tablo je umiestnené v miestnosti SBS s nepretržitým dohľadom priamo v objekte. Použité sú automatické detektory multisenzorové detektory obsahujúce opticko-dymový aj teplotný snezor kombinované s manuálnymi, tlačidlovými hlásičmi. Ústredňa EPS ovláda všetky požiarne technické zariadenia (vetranie CHÚC, odstavenie prevádzkových výťahov, rozsvietenie núdzové osvetlenia, uzatvorenie požiarnych uzáverov, spustenie evakuačných hlásení apod.)

Informačné evakuačné hlásenie je riešené Hlasovou signalizáciou požiaru. Reprodukory HSP sú napojené na centrálnu ústredňu vysielajúcu do objektu evakuačné hlásenie v prípade požiarneho poplachu prípadne iné informačné a prevádzkové hlásenia.

Rozsah rozvodov v prenajímateľných administratívnych priestoroch:

- automatický požiarne hlásič umiestnený vo všetkých priestoroch s výnimkou priestorov bez požiarneho rizika, počet hlásičov v štandarde prenajímateľa - 1x automatický hlásič na 40m² prenajímateľnej administratívnej plochy,
- manuálny požiarne hlásič umiestnený v súlade s projektom Požiarnej ochrany, počet hlásičov v štandarde prenajímateľa zodpovedá počtu manuálnych hlásičov navrhnutých pre vzorovú dispozíciu
- I/O moduly pre ovládanie a monitoring požiarne technických zariadení, počet modulov v štandarde prenajímateľa zodpovedá počtu navrhnutých pre vzorovú dispozíciu

- reproduktory HSP umiestnené vo všetkých priestoroch stavby, počet reproduktorov v štandarde prenajímateľa - 1x stropný reproduktor na 40m² prenajímateľnej administratívnej plochy.

2.4.8. ZABEZPEČENIE KOMPATINILITY A VZÁJOMNEJ INTEGRITY INŠTALOVANÝCH SYSTÉMOV

Prenajímateľ si vyhradzuje právo pre vybrané systémy nominovať projektanta, dodávateľa a servisnú organizáciu ako aj nominovať konkrétne systémy, zariadenia a komponenty vybraných zariadení z dôvodu zabezpečenia jednotného prístupu k návrhu, realizácii a servisu vybraných technických zariadení ako aj ich vzájomnej kompatibility. Jedná sa o všetky systémy, zariadenia a komponenty zabezpečujúce požiarne bezpečnosť stavby a vybrané systémy, zariadenia a komponenty zabezpečujúce vzájomnú kompatibilitu jednotlivých systémov.

Vybrané systémy, zariadenia a komponenty zabezpečujúce požiarne bezpečnosť stavby:

- elektrická požiarne signalizácia,
- hlasová signalizácia požiaru,
- núdzové osvetlenie,
- rozvody požiarnej vody a hadicové navijáky,
- suchovody,
- hasiace prístroje,
- požiarne dvere,
- požiarne upchávky prestupov cez požiarne deliace konštrukcie,
- požiarne klapky VZT,
- revízne otvory do požiarne deliacich konštrukcií,
- ovládanie a monitoring požiarne klapiek VZT – napojenie na centrálnu MaR objektu,
- odblokovanie el. blokovaných dverí – napojenie na systém EPS,
- zastavenie prevádzkových VZT zariadení – napojenie na systém EPS,
- odpojenie lokálnych UPS - napojenie na systém EPS,
- vypnutie lokálnych zdrojov zvuku /hudby/ - napojenie na systém EPS.

Vybrané systémy, zariadenia a komponenty zabezpečujúce vzájomnú kompatibilitu jednotlivých systémov:

- systém MaR,
- prístupový systém – jednotné identifikačné médium karta MIFARE Standard 1k, 13,56MHz, ISO 14443-4,
- materiál rozvodu tepla a chladu,
- merače tepla, chladu, vodomery a elektromery,
- hydraulické vyvažovacie a regulačné armatúry,
- VZT jednotky,
- jednotky fancoil (FCU),
- tlakovo odľahčené ventily s elektrotermickými pohonmi,
- regulátory prietoku vzduchu,
- rozvody dažďovej kanalizácie,
- vykurovacie telesá,
- termostatické hlavice s elektrotermickými pohonmi kompatibilným so systémom MaR.

Príloha 6a

KLINGERKA

Prevádzkový poriadok
polyfunkčný komplex Klingerka

Klingerka offices

Bratislava

OBSAH:	2
ÚVOD	4
1 INFORMÁCIE O BUDOVE	5
1.1 DISPEČING	5
1.2 SPRÁVA BUDOVY	5
1.3 PERSONÁL SPRÁVY	5
1.4 PREVÁDZKOVÉ HODINY OBJEKTU	6
1.5 PARKOVACIE BOXY A OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE	6
1.6 DODÁVKY TOVARU	6
1.7 POVINNOSTI DODÁVATEĽSKÝCH FIREM NÁJOMCOV	6
1.8 ÚPRAVY A SLUŽBY POŽADOVANÉ NÁJOMCOM	6
2 PRAVIDLÁ A PREDPISY BUDOVY A VONKAJŠÍCH PRIESTOROV	7
2.1 PRÍSTUP Z BUDOVY K VONKAJŠÍM PRIESTOROM	7
2.2 EXTERIÉR BUDOVY	7
2.3 ZNAČENIE A REKLAMA NÁJOMCU	7
2.4 VYLEPOVANIE PLAGÁTOV A INÝCH TLAČOVÍN	7
2.5 SANITÁRNE VYBAVENIE	7
2.6 POŠKODZOVANIE VZHLADU	7
2.7 AUKČNÝ A PODOMOVÝ PREDAJ	8
2.8 HLUK	8
2.9 PRAVIDLÁ PRE FAJČENIE	8
2.10 NÁVŠTEVY	8
2.11 STRAVOVANIE	9
2.12 VSTUP DO BUDOVY	9
2.12.1 MIESTA URČENÉ NA VSTUP OSÔB A VJAZD VOZIDIEL DO BUDOVY	9
2.12.2 VSTUP NÁJOMCU DO PRIESTOROV	9
2.12.3 VSTUP PRENAJÍMATEĽA DO PRIESTOROV NÁJOMCU	9
2.13 PLATNÉ PREDPISY	10
2.14 EXTERNÉ SKLADOVANIE	10
2.15 POUŽÍVANIE VÝŤAHOV	10
2.16 POUŽÍVANIE KLIMATIZÁCIE	10
3 PRÍPADY NÚDZE	11
3.1 NEHODA	11
3.2 BOMBOVÁ HROZBA (TELEFONICKY)	12
3.3 BOMBOVÁ HROZBA (PROSTREDNÍCTVOM POŠTY)	12
3.4 DEMONŠTRÁCIA, ALEBO PROTESTNÉ SKUPINY	12
3.5 VÝPADOK ELEKTRICKEJ ENERGIE	13
3.6 POŽIAR ALEBO VÝBUCH	13
3.7 ZÁPLAVY	14
3.8 ÚNIK PLYNU	14
3.9 ÚRAZ	14
3.10 ÚNOS, VÝKUPNÉ, ALEBO VYDIERANIE	15
3.11 PORUCHA VÝŤAHU	15
3.12 SPUSTENIE NÚDZOVÉHO POPLACHU	16
3.13 ZNEČISTENIE	16

3.14 LÚPEŽ ALEBO OZBROJENÁ LÚPEŽ /ZADRŽIAVANIE RUKOJEMNÍKA	16
3.15 PODOZRIVÉ ZARIADENIE	17
3.16 NÁHLE ÚMRTIE OSOBY V BUDOVE	18
4 SÚČINNOSŤ NÁJOMCU PRI POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH	18
5 BEZPEČNOSTNÉ POSTUPY	18
5.1 BEZPEČNOSTNÉ POSTUPY	18
5.2 ZODPOVEDNOSŤ	19
5.3 ALKOHOL A NÁVYKOVÉ LÁTKY	19
5.4 OSOBNÉ VECI	19
5.5 FOTOGRAFOVANIE	19
5.6 NEBEZPEČNÉ PREDMETY A ZDRAVIU ŠKODLIVÉ LÁTKY	19
6 PRAVIDLÁ PRE PARKOVANIE VOZIDIEL, BICYKLOV A DOPRAVU	20
6.1 PARKOVANIE VOZIDIEL V BUDOVE	20
6.2 PODMIENKY PRE VJAZD VOZIDIEL DO BUDOVY	20
6.3 VSTUP A VJAZD DO BUDOVY BEZ OBMEDZENIA	20
6.4 KURIÉRSKE SLUŽBY	21
6.5 PARKOVACIE BEZPEČNOSTNÉ HLIADKY	21
6.6 NEVYŽIADANÁ REKLAMA	21
6.7 EVAKUÁCIA	21
6.8 STRATA ALEBO POŠKODENIE MAJETKU	21
7 ODSTRAŇOVANIE ODPADU	21
7.1 POVINNOSTI	21
8 KLÚČE	22
8.1 KLÚČE	22
8.2 ULOŽENIE KLÚČOV	22
8.3 VÝDAJ KLÚČOV	22
9 POISTENIE	22
9.1 POISTENIE PRENAJÍMATEĽA	22
9.2 POISTENIE NÁJOMCU	23
10 FORMULÁRE	23
11 PRÍLOHY	
1 KONTAKTNÁ OSOBA NÁJOMCU	
2 NÁVOD NA OBSLUHU VÝŤAHOV	
3 NÁVOD NA OBSLUHU TURNIKETOV	
4 NÁVOD NA OBSLUHU KLIMATIZÁCIE	
5 POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN	
6 POZIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE	
7 PREVÁDZKOVÝ PORIADOK PRE PARKOVANIE	
8 PREVÁDZKOVÝ MANUÁL PARKOVACIEHO SYSTÉMU	
9 PREVÁDZKOVÝ PREDPIS PRE POUŽÍVATEĽOV BICYKLOV	
10 PREVÁDZKOVÝ PREDPIS PRE KONTAJNEROVÉ STOJISKO	

ÚVOD

Tento prevádzkový poriadok stanovuje práva a povinnosti, ktoré sú povinné dodržiavať všetky osoby zdržiavajúce sa v objekte Klingerka office.

Tento prevádzkový poriadok sa dňom jeho zverejnenia a sprístupnenia v budove stáva účinným a záväzným voči všetkým osobám zdržiavajúcim sa v budove. Tento prevádzkový poriadok sa dňom oboznámenia nájomcovu s jeho obsahom stáva neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy uzavretej medzi vlastníkom budovy ako prenajímateľom a osobou, ktorá ako nájomca uzavrela s prenajímateľom nájomnú zmluvu, predmetom nájmu ktorej sú priestory nachádzajúce sa v budove (ďalej len „nájomná zmluva“) a zmluvné strany sú povinné ho dodržiavať a riadiť sa podľa neho. V prípade rozporov medzi ustanoveniami tohto prevádzkového poriadku a nájomnou zmluvou majú prednosť ustanovenia nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť a dopĺňať tento prevádzkový poriadok, pričom akékoľvek jeho úpravy alebo jeho úplné znenie je povinný zverejniť a sprístupniť v budove a oznámiť nájomcom. Dňom zverejnenia a sprístupnenia prevádzkového poriadku v budove sa tento stáva záväzným pre všetky osoby zdržiavajúce sa v budove. Zmeny alebo doplnky prevádzkového poriadku, môžu byť prijaté len so súhlasom Nájomcu. V opačnom prípade sú voči Nájomcovi neplatné. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený v prípade, ak príde k zmene Príslušných právnych predpisov jednostranne zmeniť a upraviť Prevádzkový poriadok, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné ich dorúčením Oprávnenej osobe Nájomcu vo veciach správy na mail alebo fax, ktoré sú pre túto osobu uvedené v tejto Zmluve.

Účelom tohto dokumentu je súčasne upraviť podmienky a pravidlá, za akých sa môžu osoby zdržiavajúce sa v budove pohybovať po budove, ako majú reagovať v krízových a havarijných situáciách a v neposlednom rade má zabrániť škodám na majetku a zdraví osôb, nachádzajúcich sa v budove.

Nájomca je povinný oboznámiť všetky osoby oprávnené konať v jeho mene, všetkých svojich zamestnancov ako aj ostatné osoby, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v budove s obsahom tohto prevádzkového poriadku, pokiaľ je to z pohľadu splnenia ich úlohy dôvodné. Nájomca je zodpovedný za porušenie tohto prevádzkového poriadku osobami, ktoré sú oprávnené konať v jeho mene, sú jeho zamestnancami a ktoré sa zdržiavajú s jeho súhlasom v budove. Ak z porušenia tohto prevádzkového poriadku nájomcom alebo osobami, ktoré sú oprávnené konať v jeho mene, sú jeho zamestnancami a/alebo ktoré sa zdržiavajú s jeho súhlasom v budove, s výnimkou zákazníkov Nájomcu, vyplynú Prenajímateľovi alebo Správcovi škody, tieto je povinný uhradiť Nájomca.

Pre účely tohto prevádzkového poriadku sa nájomcom ďalej rozumejú aj osoby, ktoré sú oprávnené konať v jeho mene, sú jeho zamestnancami a/alebo ktoré sa zdržiavajú s jeho súhlasom v budove a pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, aj všetky osoby, ktoré sa zdržiavajú so súhlasom Nájomcu v jeho prenajatých priestoroch.

1 INFORMÁCIE O BUDOVE

Budova:

Administratívna budova Klingerka offices postavený/á na pozemku parcelné číslo 9247/7 o výmere (1170) m², druh: zastavané plochy a nádvoría, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava Ružinov na LV č. 5127 pre katastrálne územie Nivy. Pod budovou sa na účely tohto prevádzkového poriadku rozumie aj jej ktorákoľvek časť, súčasť, spoločné priestory a zariadenia, príslušenstvo, parkovacie plochy v okolí budovy, vstupné brány, príľahlé pozemky a príľahlé komunikácie v okolí budovy, ktoré sú vo vlastníctve vlastníka budovy a určené na užívanie spolu s budovou.

Vlastník budovy (prenajímateľ):

Spoločnosť Klingerka s.r.o. so sídlom: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO:50 944 045, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 96458/B.

1.1 DISPEČING

Telefónna linka:

Dispečing SBS +421 2 32 114 722

Kontakt na **dispečing SBS** je určený pre všetky núdzové hovory a je naň možné volať v časoch mimo pracovnej doby a počas víkendov a sviatkov. **Dispečing SBS zároveň slúži ako ohlasovňa požiarov.** Každý prijatý hovor na dispečing bude zaznamenaný v knihe hovorov (meno volajúceho, názov nájomcu, časť budovy, popis požiadavky, čas prijatia). V časoch pracovnej doby počas pracovných dní od 8.00 hod do 16.30 hod je potrebné kontaktovať **pracovníkov správy budovy – bod 1.3.**

1.2 SPRÁVA BUDOVY**Správa budovy:**

Spoločnosť Danube Facility Services, s.r.o. so sídlom: Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, IČO: 35 953 705, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. oddiel: Sro, vložka č.: 37455/B.

Správa budovy sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v budove KLINGERKA OFFICE. Nájomcom sa odporúča kontaktovať personál správy zásadne telefonicky a to z dôvodu pohybu personálu po budove.

1.3 PERSONÁL SPRÁVY

	Meno	Telefón
Manažér správy objektu:	Ing. Ján Orlik	+421 903 423 729
Facility manažér:	Juraj Pajtinka	+421 904 889 670

Strážna služba:	+421 2 32 114 722	
Recepcia:	+421 2 32 114 720	
Správa objektu:	+421 2 32 114 721 alebo	+421 904 889 670

1.4 PREVÁDZKOVÉ HODINY BUDOVY

Prevádzkové hodiny budovy sú 24 hodín denne, 7 dní v týždni a v súlade s časťou "5 BEZPEČNOSTNÉ POSTUPY" prevádzkového poriadku.

1.5 PARKOVACIE PLOCHY A OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE

Súčasťou budovy sú aj vnútorné parkovacie boxy pre vozidlá, obslužné komunikácie a komunikácie pre peších. Vjazd je ovládaný elektronicky. Parkovacie plochy v garáži slúžia výlučne tým nájomcom, ktorí majú zmluvné právo ich užívania. Viac informácií v bode „6 PRAVIDLÁ PRE PARKOVANIE VOZIDIEL A DOPRAVU“.

1.6 DODÁVKY TOVARU

Každá osoba s podozrivým správaním, ktorá vstupuje do budovy alebo z nej odchádza za účelom dodávky tovaru, je povinná na požiadanie pracovníka strážnej služby alebo pracovníka správy budovy predložiť ku kontrole tovar (vec), ktorý vnáša alebo dováža do budovy alebo vynáša alebo vyváža z budovy.

Tieto pravidlá a možnosti kontrolovania tovaru majú za cieľ zabrániť vnášaniu nebezpečných predmetov do budovy, ako aj neoprávnenému vynášaniu predmetov z budovy.

Pri dodávkach tovaru je nájomca povinný dodržiavať POKYNY PRE SŤAHOVANIE DO BUDOVY, s ktorými bol oboznámený.

1.7 POVINNOSTI DODÁVATEĽSKÝCH FIREM NÁJOMCOV

Táto časť upravuje režim pohybu pre dodávateľské firmy nájomcu, u ktorých sa predpokladá pohyb po budove v prípade vykonávania prác v budove pre nájomcu. Cieľom je zamedziť nekontrolovateľnému pohybu cudzích osôb v budove.

Dodávateľské firmy nájomcu majú právo vstupu do budovy len na základe režimu vstupu pre návštevy so súhlasom nájomcu.

Nájomca je povinný pred vstupom dodávateľskej firmy do budovy, respektíve pred zahájením prác dodávateľskou firmou predložiť menný zoznam zamestnancov dodávateľskej firmy, ktorí budú v budove pracovať spolu s ich číslom dokladu totožnosti ako aj s predpokladaným časovým plánom ich pohybu v budove. Dodávateľské firmy majú oprávnenie pohybu len v spoločných priestoroch budovy a predmete nájmu nájomcu, ktorý im udelil súhlas so vstupom.

Nájomca je povinný oboznámiť dodávateľské firmy s týmto prevádzkovým poriadkom a to najmä s povinnosťami týkajúcimi sa bezpečnosti práce a evakuačným plánom budovy, ktorý tvorí prílohu tohto prevádzkového poriadku a zároveň je umiestnený na viditeľných miestach v budove. Zároveň má nájomca prísne zakázané zapožičiavať magnetickú kartu pre vstup do budovy dodávateľským firmám alebo iným osobám.

Prenajímateľ, respektíve správa budovy nenesie zodpovednosť za materiál a stroje, ktoré dodávateľská firma používa.

1.8 ÚPRAVY A SLUŽBY POŽADOVANÉ NÁJOMCOM

Akékoľvek stavebné práce alebo opravárenské práce respektíve akékoľvek iné práce, ktoré zasahujú do častí exteriéru, alebo interiéru budovy, menia jej vzhľad, zasahujú do konštrukcií, rozvodov a akýchkoľvek iných súčastí budovy musia byť písomne vopred schválené prenajímateľom. Nájomca v prípade požiadavky o úpravu priestorov prípadne inú službu, kontaktuje správu budovy a to konkrétne klientskeho pracovníka. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa resp. správy budovy nijakým spôsobom manipulovať, upravovať, alebo inak pôsobiť na inžinierske siete, ani vykonávať žiadne práce a úpravy vymykajúce sa bežnému užívaniu predmetu nájmu, s výnimkou štruktúrovanej kabeláže. To sa nevzťahuje na drobné opravy, ktoré je Nájomca povinný vykonávať v súlade s nájomnou zmlouvou.

2 PRAVIDLÁ A PREDPISY BUDOVY A VONKAJŠÍCH PRIESTOROV

2.1 PRÍSTUP Z BUDOVY K VONKAJŠÍM PRIESTOROM

Chodníky, vchody, chodby, mostíky, nádvorcia, výťahy, vestibuly, schodiská a haly (s výnimkou ak ide o predmet nájmu vo výlučnom užívaní nájomcu) nesmie nájomca blokovať, ani okupovať na iné účely ako príchod a odchod do a z priestorov a na rýchlu a efektívnu dodávku tovarov a vybavenia, pričom je povinný používať výťahy a priechody, ktoré sú na tento účel určené. Tieto priestory sú určené na spoločné užívanie a nesmú byť blokované najmä z dôvodov bezpečného úniku osôb z budovy v prípade požiaru a/alebo akejkolvek inej krízovej situácie.

2.2 EXTERIÉR BUDOVY

Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nesmú byť k dverám a oknám budovy pripevňované, vešané alebo v súvislosti s nimi používané žiadne záclony alebo zatemnenie iné, ako tie, ktoré boli inštalované prenajímateľom. Nájomca ďalej nie je oprávnený umiestňovať na vonkajší obvodový plášť budovy a/alebo na vnútornú stranu okien budovy a spoločných priestorov osvetľovacie telesá a/alebo akékoľvek iné predmety bez písomného súhlasu prenajímateľa. Žiadne pevné a/alebo otvárané výplne otvorov a/alebo ventilačné šachty a/alebo ventilačné mriežky a/alebo akékoľvek iné otvory na alebo v budove nesmú byť nájomcom zakrývané respektíve blokované akýmikolvek predmetmi. Nájomca nesmie zatarasovať únikové cesty a schodištia akýmikolvek predmetmi.

2.3 ZNAČENIE A REKLAMA NÁJOMCU

Okrem označení, reklám, upozornení a iných písomných značení výslovne schválených v nájomnej zmluve nesmie nájomca vystavovať, napísať, nakresliť alebo pripevniť na žiadnu vonkajšiu a/alebo vnútornú časť budovy žiadne takéto značenie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia vyššie uvedeného nájomcom, a ak nájomca po primeranom upozornení od prenajímateľa do 30 dní neodstráni spomenuté značenie môže prenajímateľ takéto značenie odstrániť na náklady nájomcu a nájomcovi vyúčtovať náklady spojené s odstránením takéhoto značenia. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na celé prenajaté poschodia Nájomcu.

2.4 VYLEPOVANIE PLAGÁTOV A INÝCH TLAČOVÍN

Vylepovanie respektíve akékoľvek iné upevňovanie plagátov alebo iných tlačovín v budove nie je dovolené a to tak isto na pozemku a súkromnom majetku prenajímateľa. V prípade ak má nájomca takúto požiadavku adresuje ju na klientskeho pracovníka správy budovy a až po písomnom potvrdení a schválení môže vykonať žiadanú úpravu.

2.5 SANITÁRNE VYBAVENIE

Toalety, umývadlá a iné sanitárne vybavenie nesmú byť používané na iné účely ako sú tie, pre ktoré boli skonštruované, a je zakázané v nich likvidovať odpadky, smeti, handry, kyseliny a iné látky. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú nesprávnym používaním sanitárneho vybavenia nájomcom, budú znášané nájomcom.

2.6 POŠKODZOVANIE VZHĽADU

V súlade s podmienkami tohto prevádzkového poriadku nájomca nesmie akokoľvek poškodzovať vnútorný ani vonkajší vzhľad akejkolvek časti budovy.

2.7 AUKČNÝ A PODOMOVÝ PREDAJ

Žiadne priestory v budove alebo jej okolí nesmú byť využívané na aukčný alebo iný predaj tovaru akéhokoľvek druhu.

2.8 HLUK

Nájomca nesmie byť hlučný a vytvárať neprimeraný či rušivý hluk v budove a zároveň nesmie rušiť alebo prekážať užívaniu budovy ostatnými nájomcami budovy.

2.9 PRAVIDLÁ PRE FAJČENIE

V celej budove platí prísny zákaz fajčenia. Toto sa týka aj predmetu nájmu všetkých nájomcov v budove vrátane príslušných balkónov a terás. Fajčenie je povolené vo vyznačenej zóne na vonkajších priestoroch.

2.10 NÁVŠTEVY

Prenajímateľ si vyhradzuje právo nedovoliť vstup do budovy akýmkoľvek osobám spĺňajúcim znaky nepovolaných osôb (osoby, ktoré sú zjavne pod vplyvom alkoholu alebo iných návykových a/alebo omamných látok, vzbudzujúce verejné pohoršenie) uvedených v tomto prevádzkovom poriadku respektíve takým, ktorých správanie predpokladá riziko pre bezpečnosť v budove.

Prijímanie súkromných alebo pracovných návštev v budove možno uskutočniť len v spoločných priestoroch budovy, alebo v predmete nájmu nájomcu. Nie je dovolené súkromné návštevy vpustiť do iných priestorov alebo nechať voľne pohybovať sa v budove.

Osoby (návštevy), ktoré mienia uskutočniť návštevu v budove sú povinné požiadať recepcnú, príp. informátora (člen strážnej služby) na hlavnom vstupe do budovy o sprostredkovanie kontaktu s konkrétnym zamestnancom nájomcu v budove, za ktorým návštevník prichádza. Touto kartou mu bude umožnený vstup len do spoločných priestorov. Návšteva vyčká v prijímacích priestoroch na prijatie alebo podľa pokynov informátora sa presunie na miesto návštevy k predmetu nájmu nájomcu.

Na základe dohody medzi nájomcom a správou budovy, bude pracovník na recepcii telefonicky ohlasovať každú návštevu nájomcovi. V záujme bezpečnosti v hodinách, keď je v budove málo osôb, je povinný nájomca medzi 19:00 hod. a 07:00 hod osobne vyzdvihnúť každú návštevu.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo viesť evidenciu súvisiacu so vstupom do budovy. Evidenčnéj povinnosti podliehajú

- a) Osoby, ktoré vstupujú do budovy alebo z nej vystupujú,
- b) Vozidlá, ktorým bol povolený vjazd alebo výjazd z budovy,
- c) Osoby, ktoré sa neoprávnene zdržiavajú v budove alebo ktoré spáchali protiprávny čin a bola ich totožnosť na mieste zistená.

Na miestach na to určených sa môžu priebežne viesť evidencie. Prenajímateľ, ktorý získava osobné údaje na účely identifikácie fyzickej osoby pri jej jednorazovom vstupe do jeho priestorov, je oprávnený od nej požadovať meno, priezvisko, titul a číslo občianskeho preukazu alebo číslo služobného preukazu, alebo číslo cestovného dokladu, štátnu príslušnosť a preukázanie pravdivosti poskytnutých osobných údajov predkladaným dokladom. Ak sa fyzická osoba preukáže podľa osobitného zákona, je prenajímateľ oprávnený od nej požadovať len evidenčné číslo služobného preukazu.

Ochrana osobných údajov osôb podliehajúcim kontrole a evidencii v zmysle tohto prevádzkového poriadku sa zaručuje v súlade so zákonom. Do budovy je zakázaný vstup so zvieratami, zapáchajúcimi a znečistenými predmetmi.

2.11 STRAVOVANIE

Nájomca je povinný pripravovať jedlo len v priestoroch na to vyhradených.

Nájomca môže len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa na vlastné náklady a v súlade so všetkými platnými zákonnými požiadavkami a ustanoveniami nájomnej zmluvy, inštalovať a prevádzkovať predajné automaty alebo iné zariadenia rýchleho občerstvenia pre výhradné využitie nájomcom.

2.12 VSTUP DO BUDOVY

2.12.1 MIESTA URČENÉ NA VSTUP OSÔB A VJAZD VOZIDIEL DO BUDOVY

Na riadny vstup osôb do budovy slúžia výhradne vstupy, ktoré sú v nájomnej zmluve určené. Na riadny vjazd vozidiel do budovy slúžia výhradne vjazdy situované z ulice. Osoby, ktoré budú pristihnuté ako vstupujú do budovy akýmkoľvek iným spôsobom (mimo povolených) budú zadržané a nahlásené polícii. Osobám, ktoré budú pristihnuté pri trestnom čine alebo bezprostredne po ňom, alebo budú pristihnuté pri vstupe do budovy iným spôsobom ako povoleným, môže byť v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. § 85 ods. 2 zákona č. 301/2005 Z.z. Trestný poriadok v platnom znení) správou budovy, strážnou službou, prípadne akoukoľvek treťou osobou obmedzená osobná sloboda, ak to bude potrebné na zaistenie jej totožnosti, na zabránenie jej úteku alebo na zabezpečenie dôkazov. Správa budovy, recepčná, príp. strážna služba, alebo akákoľvek tretia osoba je povinná ihneď odovzdať takúto osobu útvaru Policajného zboru. Ak takúto osobu nemožno ihneď odovzdať, treba obmedzenie osobnej slobody bez meškania oznámiť orgánom PZ. Ten, kto obmedzí osobnú slobodu osoby, ktorá bola pristihnutá pri trestnom čine alebo bezprostredne po ňom, môže sa presvedčiť bežným prehliadnutím, či taká osoba nemá pri sebe zbraň alebo inú vec, ktorou by mohla ohroziť život alebo zdravie vlastné alebo cudzie. V rámci nepretržitej prevádzky možno z bezpečnostných dôvodov niektorý vstup alebo vjazd do budovy uzatvoriť v čase, kedy je prechod osôb alebo vozidiel týmto miestom minimálny alebo ak to vyžadujú osobitné prevádzkové podmienky. Vybavovanie osôb a vozidiel v čase uzatvorenia vchodu sa vykonáva individuálne. Obmedzená prevádzka na vstupoch alebo vjazdoch znamená ich sústavné uzamykanie a otváranie len v čase nevyhnutnom na vybavenie požiadavky príslušného subjektu, ktorý na takúto prevádzku má zodpovedajúci súhlas od správy budovy.

2.12.2 VSTUP NÁJOMCU DO BUDOVY

Nájomca je oprávnený vstupovať do budovy 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Vstup do budovy pre nájomcu je zabezpečený cez určené vstupy. Každá osoba musí prejsť cez turnikety. Návod na obsluhu turniketov je v **Prílohe č.3**.

Držiteľ kľúčov od prenajatých priestorov je povinný zabezpečiť, aby neprišlo k ich zneužitiu. Stratú kľúčov, alebo poškodenie zámkov je potrebné nahlásiť klientskemu pracovníkovi.

2.12.3 VSTUP PRENÁJIMATEĽA DO PREDMETU NÁJMU NÁJOMCU

Prenajímateľ môže vstupovať do predmetu nájmu nájomcu v primeranom čase za účelom:

- a) vykonania opráv požadovaných od prenajímateľa v súlade s tu definovanými podmienkami, alebo vykonania opráv susediacich priestorov alebo spoločných zariadení, alebo vykonania opráv, zmien alebo vylepšení inej časti budovy. Takéto zásahy je však možné vykonávať len po dohode s nájomcom o čase a rozsahu prác a za podmienky, že všetky práce budú vykonané tak rýchlo ako to bude možné, a s čo najmenším obmedzovaním práce nájomcu. Nájomca je povinný takéto práce tolerovať a vykonávanie takýchto prác nebude v žiadnom prípade nájomcu oprávňovať k zníženiu nájomného, uplatneniu retenčného práva alebo žiadaniu odškodného.

- b) V prípade núdze pokiaľ hrozí nebezpečenstvo vzniku škody na živote osôb, alebo na majetku je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu. Avšak toto musí byť okamžite hlásené nájomcovi na určené telefónne číslo (nájomca garantuje dostupnosť čísla) a bude privolaný zamestnanec nájomcu za účelom oboznámenia s dôvodmi ako aj priebehom zásahu.

2.13 PLATNÉ PREDPISY

Na ochranu a bezpečnosť zdravia pri práci v budove sa vzťahujú všeobecné záväzné právne predpisy. Zodpovednosť Prenajímateľa budovy a osôb ním poverených správou budovy sa spravuje príslušnými právnymi predpismi a nájomnou zmluvou.

Ochrana pred požiarmi v budove zabezpečuje prenajímateľ v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhláškou MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii. V budove platí POŽIARNA POPLACHOVÁ SMERNICA a POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN spracované vlastníkom budovy, ktoré dokumenty sú **Prílohou č. 5 a 6** prevádzkového poriadku.

Nájomca si musí zabezpečiť na vlastné náklady a vo svojom mene vedenie potrebnej evidencie, vykonávanie školenia vlastných zamestnancov o požiarnej ochrane a prevencii proti požiaru.

Podrobnosti o úlohách prenajímateľa a nájomcu na úseku ochrany pred požiarmi sú presne špecifikované v nájomnej zmluve.

V budove platí prísny zákaz používania otvoreného ohňa (okrem miest na tento účel presne určených), skladovania a manipulácie s horľavými a výbušnými plynmi, kvapalinami, látkami a zariadeniami, od ktorých môže vzniknúť požiar. Nájomca sa vystríha všetkých činností, ktoré by mohli ohroziť požiarne bezpečnosť celého objektu.

2.14 SKLADOVANIE MIMO PRENAJATÝCH PRIESTOROV

Mimo prenájatých skladových priestorov nie je dovolené skladovanie žiadnych obalov, tovarov, hotových výrobkov, polotovarov a iných predmetov, iba ak sú uložené na určenom mieste, dohodnutom v nájomnej zmluve prípadne osobitnej písomnej dohode medzi nájomcom a prenajímateľom.

2.15 POUŽÍVANIE VÝŤAHOV

Zvislá doprava v budove je zabezpečená výt'ahmi. Požiadavky na jazdu do cieľovej stanice sa vybavujú pomocou voľby na číselnej klávesnici umiestnenej v priestoroch výť'ahovej lobby výť'ahu, respektíve automatickým priradením cieľovej stanice pri prechode turniketom. Pri používaní výť'ahov v budove je povinný každý riadiť sa podľa **NÁVODU NA OBSLUHU VÝŤAHU**, ktorý je **prílohou č. 2** prevádzkového poriadku, ďalej všeobecnými pokynmi umiestnenými v kabíne výť'ahu alebo mieste na to určenom a dbať pritom na bezpečnosť svoju vlastnú a všetkých osôb, ktoré sa s ním vo výť'ahu prevádzajú. Poruchu výť'ahu je každý povinný ohlásiť správe budovy alebo na kontaktnom čísle umiestnenom v kabínke výť'ahu. Je zakázané vykonať akýkoľvek zásah do technickej časti výť'ahového komplexu alebo poškodzovať zariadenie výť'ahu. V prípade požiaru je výslovne zakázané používať výť'ahy.

2.16 POUŽÍVANIE KLIMATIZÁCIE

Riadenie klimatizácie v budove je súčasťou Building management systému od firmy Siemens. Centrálna klimatizácia zabezpečuje v priestoroch kancelárie výmenu vzduchu, jeho ohrev resp. chladenie, jeho zvlhčovanie resp. odvlhčovanie. Systém chladenia je navrhnutý tak, aby vyhovoval rozdielnym požiadavkám nájomcov. K tomu slúžia lokálne klimatizačné jednotky typu fan-coil. Návod na obsluhu fan-coilov je **Prílohou č. 4** prevádzkového poriadku.

3 PRÍPADY NÚDZE

Riešenie havarijných stavov, mimoriadnych situácií a udalostí ohrozujúcich život, zdravie a majetok v budove.

Každú poruchu na prevádzkovom zariadení nachádzajúcom sa v budove alebo aj mimo nej, ak je súčasťou komplexného prevádzkového systému (rozvod elektrickej energie, vody, plynu, telekomunikačné a spojovacie rozvody, siete informačných technológií) je povinný každý nájomca ihneď po zistení ohlásiť - v pracovnom čase od 8.00 hod do 16.30 hod správe budovy (**kontakty v bode 1.3**), mimo pracovnej doby a počas víkendov a sviatkov na **dispečing SBS** tel. č. +421 2 32 114 722

Odvrátiť hroziace nebezpečenstvo a zabrániť škodlivému následku spôsobenému prevádzkovou haváriou alebo poruchou v budove má právo aj povinnosť každý a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Je nevyhnutné každé ohrozenie života, zdravia alebo majetku alebo už vzniknutý následok ohlásiť **na dispečing SBS** na tel. č. +421 2 32 114 722

alebo priamo príslušnej zložke na tel. číslo:

Hasičský a záchranný zbor: 112, 150

Zdravotnícka záchranná služba: 112, 155, 16155

Policačný zbor: 112, 158

Mestská polícia v Bratislave: 159

V bodoch 3.1 až 3.15 je popísaný postup, podľa ktorého sa musí riadiť každý nájomca a ostatné osoby zdržiavajúce sa v budove. Časť PREHĽAD definuje základné postupy vo všeobecnosti. V časti POSTUP sú definované konkrétne kroky.

3.1 NEHODA

PREHĽAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup nájomcu v prípade akejkoľvek nehody. V takejto situácii je prvoradé:

1. Poskytnúť lekársku pomoc.
2. Dostať miesto nehody pod kontrolu.
3. Pomôcť pri upovedomení príbuzných o nehode.
4. Poskytnúť podrobnosti o nehode príslušným osobám (strážnej službe a správe budovy).

POSTUP

1. Zavolať strážnu službu, tá privolá príslušnú pomoc (zdravotná služba) a informuje správu budovy, v prípade ohrozenia zdravia a/alebo života osôb je dôležité bezprostredne zavolať odbornú lekársku pomoc bezodkladne (telefónne čísla vid' hore).
2. Dostaviť sa na miesto nehody alebo ku zranenej osobe.
3. Dostať miesto nehody pod kontrolu:
 - a) Upozorniť ostatných na prípadné nebezpečenstvo.
 - b) Ohraničiť miesto nehody.
 - c) Oddeliť miesto nehody tak, aby bolo viditeľné.

3.2 BOMBOVÁ HROZBA (TELEFONICKY)

PREHĽAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade telefonickej bombovej hrozby. V takejto situácii je prvoradé:

POSTUP

1. Pri obdržaní telefonickej bombovej hrozby získať čo najviac informácií, napr.:

- a) Kedy by mala bomba vybuchnúť?
 - b) Kde je bomba umiestnená?
 - c) Prečo sme cieľom?
2. Podľa možnosti si zaznamenať presné znenie správy a zaznačiť si dátum a čas hovoru. Tiež si poznačiť, či išlo o čítanú alebo spontánnu správu.
 3. Udržiavať volajúceho na linke a poznamenať si, čo o ňom dokážete počas hovoru vydedukovať, napr.:
 - a) Je volajúci muž alebo žena?
 - b) Je volajúci mladý alebo starý?
 - c) Má volajúci prízvuk?
 - d) Pôsobí volajúci opito?
 4. Poznamenať si akýkoľvek hluk v pozadí (hudba, premávka, atď.).
 5. Zavolať strážnu službu, tá privolá príslušnú pomoc (špeciálnu jednotku, napr. jednotku pre odstraňovanie výbušnín, zdravotná služba) a informuje správu budovy.

3.3 BOMBOVÁ HROZBA (PROSTREDNÍCTVOM POŠTY)

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade bombovej hrozby prostredníctvom pošty (listová a/alebo balíková zásielka). Pri preberaní zásielky si je potrebné všimnúť:

1. Mastné stopy na obale alebo obálke.
2. Balíček / obálka môže mať arómu marcipánu alebo strojového oleja.
3. Môžu byť viditeľné drôty alebo kovová fólia, najmä ak sa balíček po ceste poškodil.
4. List / balíček môže byť na svoju veľkosť príliš ťažký.
5. List / balíček môže byť na jednej strane alebo v strede ťažší.
6. Balík sa môže javiť ako prehnane zabalený.
7. List / balíček môže mať nesprávnu adresu a javiť známky slabého rukopisu, pravopisu alebo preklepov.
8. List / môže byť na svoju veľkosť alebo hmotnosť ofrankovaný na príliš vysokú hodnotu.

POSTUP

Poznámka: Podľa možnosti je vhodné všetku poštu doručенú do budovy čo najbližšie pri vstupe kontrolovať a triediť. Z bezpečnostných dôvodov by sa neskontrolovaná pošta nemala vnášať do budovy.

V prípade podozrenia, že máte do činenia s podozrivou zásielkou:

1. Položiť predmet na rovnú plochu.
2. Nepokúšať sa predmet ďalej skúmať.
3. Nepokúšať sa ho zakryvať.
4. Označiť predmet tak, aby ho polícia vedela ľahko rozpoznať.
5. Evakuovať bezprostredné okolie.
6. Nezamykať miestnosť.
7. Oznámiť túto informáciu strážnej službe (ktorá privolá políciu).
8. Zdržovať sa v bezpečnej vzdialenosti (najmenej 100 metrov) a pomáhať polícii.

3.4 DEMONŠTRÁCIA ALEBO PROTESTNÉ SKUPINY

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade výskytu demonštrácie alebo protestov v budove resp. v blízkosti budovy.

POSTUP

1. Oznámiť túto informáciu strážnej službe

3.5 VÝPADOK ELEKTRICKEJ ENERGIE

PREHĽAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade výpadku elektrickej energie. V takejto situácii je prvoradé:

1. Pozor na zvýšené riziko požiarov

POSTUP

1. Oznamiť túto informáciu dispečingu (ten privolá elektrikára na okamžitý zásah).

Poznámka: V prípade spôsobenia vážnych neprijemností alebo finančných dopadov sa spojte so správou budovy.

3.6 POŽIAR, ALEBO VÝBUCH

PREHĽAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade požiaru alebo výbuchu. V takejto situácii je prvoradé postupovať podľa prílohy č.6 (Požiarne poplachové smernice):

1. Spustiť požiarne poplach.
2. Informovať pohotovostné zložky.
3. Vykonať kontrolovanú evakuáciu budovy (v prípade potreby).
4. Chrániť záznamy a podľa potreby zabezpečiť majetok. Na dosiahnutie tohto cieľa neriskujte svoj život ani život nikoho iného.

Poznámky:

- a) Je nevyhnutné, aby sa potrebný počet osôb nájomcu zúčastnil na dokumentovanom a účinnom školení o protipožiarnej ochrane a evakuačných smerniciach.
- b) Vedúci oddelení a ďalší príslušní pracovníci nájomcu musia disponovať pracovnou znalosťou požiarnych smerníc obsiahnutých v tomto prevádzkovom poriadku.

POSTUP

1. Zavolať strážnu službu, tá privolá príslušnú pomoc (požiarne zbor, zdravotná služba) a informuje správu budovy.
2. Vykonať prezenciu, aby sa zistil počet nezvestných osôb a ich možnú polohu.
3. Informovať zamestnancov a ostatné osoby nachádzajúce v budove.
4. Po skončení vyšetrovania a keď sa budova opäť považuje za bezpečnú, informovať zamestnancov a ostatné osoby s oprávnením na vstup do budovy.

Nájomca sa oboznámi s predpismi v oblasti požiarnej ochrany, ktoré sú umiestnené v priestoroch budovy – POŽIARNA POPLACHOVÁ SMERNICA a POŽIARNÝ EVAKUAČNÝ PLÁN tvoria **Prílohy č.5 a č.6**. Každé použitie hasiacich prístrojov je nájomca povinný hlásiť **správe budovy** – kontakty vid' bod 1.3.

Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú zneužitím hasiacich prístrojov a požiarnej techniky a za každý úmyselne vyvolaný neodôvodnený výjazd jednotky požiarnej ochrany. Po opustení pracoviska je nájomca povinný skontrolovať, či zostáva v požiarne-bezpečnom stave, či sú vypnuté svietidlá, či je uzamknutý a podobne.

3.7 ZÁPLAVY

PREHĽAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade zaplavenia budovy. V takejto situácii je prvoradé:

1. Dostať šírenie vody pod kontrolu.
2. Pri najbližšom zdroji zastaviť prívod vody ak sa nejedná o zatopenie prírodným živlom.
3. Minimalizovať dopad na prevádzku budovy.

4. V prípade, ak je incident závažný, informovať správu budovy.

POSTUP

1. Zistiť rýchlosť zaplavovania a pravdepodobné záplavové územie.
2. V prípade prasknutého potrubia:
 - a) Vypnúť prívod vody pri najbližšom ventile alebo na hlavnom vedení.
 - b) Oznámiť túto informáciu dispečingu (ten zavolá inštalatérov na opravu).
3. Zistiť rozsah nebezpečenstva styku vody s elektrickými zásuvkami alebo zariadeniami. Vypnúť prúd v zasiahnutej oblasti.
4. Vystavať dočasné barikády na zníženie rozptylu vody, napr. uteráky.
5. Postihnutú oblasť odfotografovať alebo inak zadokumentovať.
6. Prijat' nevyhnutné kroky na obmedzenie dosahu na osoby zdržiavajúce sa v budove.
7. Odhadnúť dobu, po ktorú bude budova mimo prevádzky.
8. Po ukončení vyšetrovania a keď sa budova opäť pokladá za bezpečnú, informovať nájomcov a osoby s oprávnením na vstup do budovy.
9. Osobitne si zaznamenať všetky súvisiace náklady.

3.8 ÚNIK PLYNU

PREHEAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade úniku plynu. V takejto situácii je prvoradé:

1. Chrániť životy.
2. Odstaviť prívod plynu.
3. Zabrániť vzniku požiaru.
4. Vylúčiť dodatočné riziká.

POSTUP

1. Zavolať dispečing, ten privolá príslušnú pomoc.
2. V podozrivej oblasti vypnite všetky nekryté svetlá.
Poznámka: V blízkosti poruchy nepoužívajte elektrické prístroje, pretože vypínače a poistky vytvárajú iskry.
3. Vyhláste zákaz fajčenia napriek tomu, že v budove zásadne platí zákaz fajčenia.
4. Vypnite hlavný prívod plynu (bez ohľadu na dopad na prevádzku).
5. Pokúste sa určiť zdroj úniku.

3.9 ÚRAZ

PREHEAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade zranenia. V takejto situácii je prvoradé:

1. Postarať sa o stav zraneného a poskytnúť mu lekársku pomoc.
2. Odstrániť príčinu nehody a v prípade potreby vydať varovanie o nebezpečenstve ostatným.
3. V prípade závažnej udalosti (ako napr. mnohopočetné vážne zranenia) upovedomiť pohotovostné zložky.

POSTUP

1. Zavolať strážnu službu, tá privolá príslušnú pomoc (zdravotná služba) a informuje správu budovy, v prípade ohrozenia zdravia a/alebo života osôb je dôležité bezprostredne zavolať odbornú lekársku pomoc bezodkladne (telefónne čísla vid' hore).
2. Navštívte miesto nehody.
3. Prevezmite kontrolu nad miestom nehody:
 - a) Upozornite ostatných na prípadné nebezpečenstvo.

- b) Ohradíte miesto nehody.

3.10 ÚNOS, VÝKUPNÉ ALEBO VYDIERANIE

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade únosu, žiadosti o výkupné alebo vydierania. V takejto situácii je prvoradé:

1. Zostať pokojný a okamžite volať políciu, následne strážnu službu
2. Zistiť podrobnosti o vydierajúcej a vydieranej osobe
3. Pokúsiť sa objasniť, kto hrozbu vzniesol.
4. Zistiť požiadavky.
5. Na minimum znížiť zapojenie médií.

POSTUP

1. Pri obdržaní telefonickej hrozby sa snažte získať čo najviac informácií, napr.:
 - a) Kde sa udalosť odohráva.
 - b) Koho a čoho sa týka.
 - c) Aké sú požiadavky.
 - d) Prečo sme my cieľom.
2. Podľa možnosti si poznamenajte presné znenie správy a zaznačte si dátum a čas telefonátu. Tiež si poznačte, či išlo o zjavne čítanú alebo spontánnu správu
3. Udržujte volajúceho na linke a poznamenajte si, čo o ňom dokážete počas hovoru zistiť, napr.:
 - a) Je volajúci muž alebo žena?
 - b) Je volajúci mladý alebo starý?
 - c) Má volajúci prízvuk?
 - d) Pôsobí volajúci opito?
4. Poznamenajte si prípadný hluk v pozadí (hudba, premávka, atd.).
5. Uistite sa, či je hrozba skutočná (či došlo/mohlo dôjsť k zajatiu rukojemníka, resp. k inej mimoriadnej udalosti).
6. Oznámiť túto informáciu strážnej službe.

3.11 PORUCHA VÝŤAHU

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade poruchy výťahu. V takejto situácii je prvoradé:

1. Spojiť sa s uväznenými osobami a upokojiť ich.
2. Označiť pokazený výťah.
3. Pomôcť uväzneným osobám pri ich vyslobodení z výťahu.

POSTUP

1. Oznámiť túto informáciu recepcnej alebo strážnej službe, oni privolajú servisného technika.

3.12 SPUSTENIE NÚDZOVÉHO POPLACHU

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade spustenia núdzového poplachu. V takejto situácii je prvoradé:

1. Okamžite reagovať na vzniknutú situáciu.
2. Poskytnúť lekársku pomoc.
3. Prevziať kontrolu nad miestom nehody.

4. Oboznámiť zainteresované strany s podrobnosťami o prípade.

POSTUP

1. Oznámiť túto informáciu strážnej službe.

3.13 ZNEČISTENIE

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade znečistenia, napr. chemického úniku, v budove alebo v blízkosti budovy. V takejto situácii je prvoradé:

1. Zaisťiť bezpečnosť pracovníkov.
2. V prípade závažnej udalosti upovedomiť pohotovostné zložky.
3. Nadviazať kontakt s pohotovostnými zložkami a pracovníkmi na zabezpečenie správneho postupu.
4. Zabezpečiť majetok (v prípade evakuácie).

POSTUP

1. Oznámiť túto informáciu strážnej službe.
2. Pokiaľ nie je nevyhnutné premiestnenie v rámci budovy ako následok externých atmosférických hrozieb / znečistenia, riad'te sa v prípade nutnosti evakuácie Požiarno - evakuačnými smernicami.
3. V prípade potreby internej relokácie je nevyhnutné ešte pred spustením poplachu postaviť personál k únikovým východom, aby mohli ľudí správne nasmerovať.
4. Poskytnúť osobám zdržiavajúcim sa v budove potrebné informácie.

3.14 LÚPEŽ, ALEBO OZBROJENÁ LÚPEŽ / ZADRŽIAVANIE RUKOJEMNÍKA

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade lúpeže, ozbrojenej lúpeže alebo zadržovania rukojemníka.

V týchto situáciách je prvoradé:

1. Zabrániť ohrozeniu životov.
2. V prípade lúpeže:
 - a) Čo najskôr upozorniť políciu a úrady.
 - b) Zachovať všetky prípadné dôkazy.
3. V prípade ozbrojenej lúpeže alebo zadržovania rukojemníka:
 - a) Evakuovať zasiahnutú oblasť a pril'ahlé priestory.
 - b) Vyhnúť sa agresívnym a konfrontačným činom.
 - c) Neurobiť nič, čo by mohlo ohroziť bezpečnosť rukojemníka(ov).
 - d) Upovedomiť políciu.

POSTUP

1. Ide o lúpež alebo ozbrojenú lúpež / branie rukojemníka?
 - a) V prípade neozbrojenej lúpeže pri najbližšej príležitosti upovedomte políciu bez toho, aby ste ohrozili seba alebo iných.
 - b) Ak ide o lúpežné prepadnutie alebo zadržovanie rukojemníka, vyhnite sa agresívnym alebo konfrontačným krokom. Na požiadanie odovzdajte hotovosť a cennosti. Následne pri najbližšej príležitosti informujte políciu bez toho, aby ste vystavili nebezpečenstvu seba alebo iných.
2. Podľa možnosti v tajnosti aktivujte bezpečnostný poplach.
3. Oznámiť túto informáciu strážnej službe, tá bude kontaktovať políciu, ak ste tak už predtým neurobili.
4. Pomôžte postihnutým osobám zdržiavajúcim sa v budove.
5. Po upokojení situácie:
 - a) Zaznamenajte, čo bolo ulúpené.
 - b) Zabezpečte výpovede svedkov.
 - c) Odfotografujte danú oblasť alebo inak zaznamenajte.

- d) Uchovajte si kontaktné meno na políciu, číslo prípadu a kontaktné číslo.
- e) Zabezpečte uchovanie záznamov z vnútorných kamier ako dôkazov.
- f) Zaznamenajte si svoje aktuálne pozorovania.

3.15 PODOZRIVÉ ZARIADENIE

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok popisuje postup v prípade konkrétneho bombového poplachu alebo nálezu podozrivého zariadenia. V takejto situácii je prvoradé:

1. Chrániť životy.
2. Evakuovať najbližšie okolie.
3. Na minimum obmedziť vznik paniky.
4. Upovedomiť políciu.
5. Na základe rady polície zvážiť plnú evakuáciu.
6. Chrániť majetok v budove.

Poznámka: dodržiavajte prosím tieto najmenej "bezpečné" vzdialenosti od podozrivého zariadenia:

7. Ak je umiestnené v:

- a) malom balíčku, kufríku alebo taške je potrebné odvieŕ ľudí do vzdialenosti 100 metrov
 - b) osobnom automobile a aute je potrebné odvieŕ ľudí do vzdialenosti 200 metrov,
 - c) dodávke, prívese alebo nákladnom aute je potrebné odvieŕ ľudí do vzdialenosti 400 metrov.
8. Používanie prístrojov mobilnej komunikácie, akými sú vysielачky a mobilné telefóny je zakázané v okruhu 15 metrov od podozrivého zariadenia.

5 KROKOV

1. Potvrďte, že máte podozrivé zariadenia a označte ho, aby sa dalo ľahko určiť.
2. Vyprázdňte najbližšie okolie, pričom začnite od ľudí najbližšie k podozrivému zariadeniu.
3. Uzatvorte najbližšie okolie (minimálna vzdialenosť je 100 metrov).
4. Kontrolujte každý prístup do uzatvoreného priestoru až do príchodu polície a nájdite a na bezpečnom mieste zaistite svedkov.
5. Skontrolujte či nenájdete sekundárne zariadenia, pričom je potrebné si všímať najmä:
 - a) Evakuačnú cestu,
 - b) Evakuačné zhromaždisko,
 - c) Zaparkované autá / odpadkové koše.

5 OTÁZOK

Za účelom pomoci polícii sú potrebné nasledujúce informácie:

1. Ako podozrivý premet vyzerá? (podľa možnosti popis, veľkosť, farba)
2. Kde sa nachádza? (podľa možnosti umiestnenie, prístupová cesta, náčrt pôdorysu)
3. Kedy bol nájdený?
4. Prečo predmet považujeme za podozrivé zariadenie?
5. Kým bol predmet nájdený?

POSTUP

1. Na základe informácií, ktoré získate, určíte stupeň nebezpečenstva.
- Poznámka: Vyhnite sa akémukoľvek kontaktu so zariadením.
2. Oznámte túto informáciu strážnej službe, tá upovedomí políciu.
 3. Polícia dá radu pri vykonaní plnej alebo čiastočnej evakuácie.

3.16 NÁHLE ÚMRTIE OSOBY V BUDOVE

PREHLAD

Tento prevádzkový poriadok upravuje postup činnosti pri náhlom úmrtí osoby v budove.

POSTUP

1. Pri nájdení bezvládneho tela sa presvedčiť, či osoba reaguje na zvuky, svetlo a či sa dá nahmatať tep.

2. Pri absencii akýchkoľvek známkov života okamžite oznámiť túto informáciu strážnej službe, tá zavolá bezpečnostné zložky.

Na mieste nálezu mŕtveho tela je do prevzatia miesta činu či udalosti políciou zakázané nasledujúce:

1. akokoľvek manipulovať s telom,
2. premiestňovať veci na mieste nálezu,
3. vpúšťať na miesto príbuzných zomretého, alebo iné nepovolane osoby,
4. odstraňovať škrvy a kaluže po tekutinách,
5. zametať podlahu a upratať prípadný neporiadok,
6. odstraňovať náradie pri úmrtí úrazom.

4 SÚČINNOSŤ NÁJOMCU PRI POSKYTOVANÝCH SLUŽBÁCH

Pri službách poskytovaných prenajímateľom, správou budovy alebo zabezpečených externe je nájomca povinný poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť a vpustiť na to určené osoby do predmetu nájmu za účelom vykonania poskytovaných služieb na dobu na to nevyhnutne potrebnú, za predpokladu, že o výkone služieb a potrebe vstupu do Predmetu Nájmu bol informovaný aspoň 5 pracovných dní vopred. Nájomca je oprávnený z vážnych prevádzkových dôvodov odmietnuť vstup Prenajímateľa do Predmetu nájmu o čom musí Nájomca písomne informovať Prenajímateľa minimálne tri (3) pracovné dni vopred. V tomto prípade je Prenajímateľ odmietnutie povinný akceptovať a dohodnúť s Nájomcom náhradný termín, ktorý sa stane záväzným. V prípade, ak bude nájomca trvať na stálej prítomnosti jeho zástupcu počas prác, toto bude na vlastné náklady nájomcu.

5 BEZPEČNOSTNÉ POSTUPY

5.1 BEZPEČNOSTNÉ POSTUPY

Ochrana budovy je zabezpečená nepretržitou 24-hodinovou strážnou službou. Celá budova je strážená vonkajšou plášťovou ochranou kamerami s digitálnym záznamom a prenosom do miesta s 24-hodinovou službou. Vnútorne priestory vstupu do budovy sú takisto chránené kamerami. Pohyb výťahov kancelárskej časti je ovládaný bezdotykovými kartami. Na miestach, kde ochranu budovy na základe osobitnej zmluvy vykonáva súkromná strážna služba, je každý povinný dodržiavať ustanovenia § 50 a § 51 zákona č. 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti a riadiť sa pokynmi bezpečnostného pracovníka.

Medzi základné povinnosti strážnej služby patrí:

1. vykonávanie pravidelných kontrol celej budovy na zabezpečenie toho, že v budove sa nachádzajú iba oprávnené osoby a vozidlá a pravidelná kontrola uzavretosti a neporušenosti vchodov budovy;
2. informačná služba;
3. prijatie opatrení na zabránenie nehodám v "spoločných priestoroch" budovy;
4. úschova rôznych stratených predmetov;
5. kontrola a koordinácia dopravných prostriedkov a osobnej dopravy v rámci budovy;
6. dozor nad uzamykacím a bezpečnostnými systémami;
7. kontrola prijazdu a odjazdu vozidiel a príchodu a odchodu osôb do a z budovy;
8. koordinácia postupu pri požiaroch;
9. spolupráca s kompetentnými špecialistami v oblasti požiarnej a pracovnej bezpečnosti pri zabezpečovaní bezpečnosti a riadnej prevádzky budovy;
10. kontrola požitia alkoholu u osôb vstupujúcich do budovy;
11. sledovanie dodržiavania predpisov o fajčení;

5.2 ZODPOVEDNOSŤ

Strážna služba zodpovedá za zabezpečenie bezpečnosti budovy. Sem patria vstupná brána, parkoviská, trávnaté a dláždené plochy v rámci budovy, exteriér budovy a iné spoločné priestory. Nájomcovia sú zodpovední za bezpečnosť v ich predmete nájmu. Všetci nájomcovia musia dodržiavať bezpečnostné predpisy uvádzané v tomto prevádzkovom poriadku, a rovnako sú povinní byť nápomocní pri prevencii a vyšetrovaní akýchkoľvek činov, ktoré sú v rozpore so zákonom alebo bezpečnostnými predpismi.

5.3 ALKOHOOL A NÁVYKOVÉ LÁTKY

Osoby, ktoré evidentne požili alkohol alebo iné návykové látky, nemusia strážna služba ako nepovolane osoby do budovy vpustiť.

5.4 OSOBNÉ VECI

Do budovy sa odporúča nosiť zo sebou iba osobné veci každodennej potreby. Neodporúča sa nosiť zo sebou cennosti a podobne.

5.5 FOTOGRAFOVANIE

V budove je vo všeobecnosti zakázané fotografovanie alebo iné zaznamenávanie priestorov budovy (napr. kamerou). Povolenie môže vydať správa budovy. Toto sa nevzťahuje na nájomcu a tie časti budovy, ktoré sú jeho predmetom nájmu, avšak na každé verejné publikovanie alebo zverejnenie fotografií alebo iných záznamov budovy alebo jej časti je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa. To sa netýka bežných marketingových aktivít a s touto činnosťou spojenou reklamou. Tento bod sa neaplikuje v prípade dokumentovania škodovej udalosti alebo dokumentovania porušenia povinností prenajímateľa alebo nájomcu podľa nájmovej zmluvy.

5.6 NEBEZPEČNÉ PREDMETY A ZDRAVIU ŠKODLIVÉ LÁTKY

Je zakázané do budovy vnášať nebezpečné predmety a zdraviu škodlivé látky. Každý, kto poruší túto povinnosť, bude považovaný za nepovolane osobu a bude jej odmietnutý vstup. Vstup so strelnou a chladnou zbraňou do budovy je zakázaný. To sa nevzťahuje na príslušníkov ozbrojených síl Slovenskej republiky, ozbrojeného bezpečnostného zboru, ozbrojeného zboru, Slovenskej informačnej služby, Národného bezpečnostného úradu, Vojenskej polície a iným osobám, ktoré plnia úlohy verejnej správy a do budovy vstupujú za služobným účelom (§ 50 ods. 5 zákona č. 473/2005 Z.z.). Iným osobám povoliť vstup so zbraňou do budovy môže len prenajímateľ alebo správa budovy písomným rozhodnutím.

6 PRAVIDLÁ PRE PARKOVANIE VOZIDIEL, BICYKLOV A DOPRAVU

6.1 PARKOVANIE VOZIDIEL A BICYKLOV V AREÁLE OBJEKTU

Objekt Klingerka má k dispozícii parkovací dom Klingerka s parkovacími miestami pre osobné vozidlá a tiež vonkajšie parkovisko s vyhradenými miestami pre zásobovanie, TAXI službu a platené parkovacie miesta pre návštevy a verejnosť.

Parkovať s vozidlami možno len na vyhradených a označených a nájmovou zmluvou definovaných miestach. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu správy budovy nemožno priestory určené na parkovanie používať na iný účel. S motorovým vozidlom možno parkovať len tak, aby nebolo prekážkou pre pohyb osôb a iných motorových vozidiel alebo pre manipuláciu s materiálom na voľných plochách, a aby motorové vozidlo neblokovalo priestor na parkovanie iných motorových vozidiel. Parkovanie na okrajoch chodníkov je zakázané. Za bezpečnosť a ochranu vozidla zaparkovaného v budove zodpovedá prevádzkovateľ vozidla. Každý vodič motorového vozidla musí predchádzať krádežiam vozidla a vecí v ňom uložených najmä odstránením cenných predmetov z presklenej kabíny vozidla.

Bližší popis parkovania sa nachádza v Prevádzkovom predpise pre parkovanie v garážovom dome a na verejnom parkovisku v **Prílohe č.7** a v Prevádzkovom manuáli pre používateľov parkovacieho systému v **Prílohe č. 8**.

Na odkladanie bicyklov slúži cyklistom Bicyklové stojisko, umiestnené vo vonkajších priestoroch v tesnej blízkosti budovy Klingerka

Prevádzkový predpis pre používateľov bicyklového stojiska je v **Prílohe č. 9**.

6.2 PODMIENKY PRE VJAZD VOZIDIEL DO BUDOVY

Vodič motorového vozidla a osoby tvoriace posádku tohto vozidla môžu do budovy vstupovať len na miestach na to určených pri dodržaní osobitných podmienok uvedených v tomto prevádzkovom poriadku.

Osobným motorovým vozidlom sa rozumie jednostopové motorové vozidlo, dvojstopové osobné motorové vozidlo alebo úžitkové motorové vozidlo určené na prepravu osôb alebo tovaru.

Nákladným motorovým vozidlom sa rozumie každé iné motorové vozidlo určené alebo prispôbené na prepravu nákladu, ktoré nie je uvedené v predchádzajúcej špecifikácii.

Osoba oprávnená na vjazd do budovy s motorovým vozidlom je povinná zdržiavať sa v priestoroch vyhradených na plnenie pracovných úloh a to počas doby nevyhnutnej na splnenie sledovaného účelu.

Ak motorové vozidlo riadi podozrivá osoba alebo osoba s podozrivým správaním, je povinná umožniť na kontrolu tovar alebo veci, ktoré vezie vo vozidle.

Pri preprave tovaru alebo vecí vozidlom je takáto osoba povinná na požiadanie správy budovy alebo strážnej služby vystúpiť z vozidla, otvoriť a sprístupniť priestory vozidla ku kontrole, umožniť oprávnenej osobe vykonať kontrolu vozidla, tovaru a vecí nachádzajúcich sa vo vozidle a spolupracovať s ňou pri výkone tejto kontroly.

Pri vjazde do budovy, prejazde a výjazde z nej je takáto osoba tiež povinná dodržiavať:

- a) pokyny oprávnenej osoby,
- b) pravidiel cestnej premávky,
- c) maximálnu povolenú rýchlosť, ktorá je v budove najviac 5 km/hod.
- d) ostatné bezpečnostné predpisy platné v budove.

Ak je členom posádky motorového vozidla držiteľ trvalého alebo dočasného povolenia na vstup do budovy, je tento zodpovedný za to, aby všetky osoby s ním vstupujúce do budovy alebo s ním z neho vystupujúce na požiadanie určenej osoby preukázali svoju totožnosť.

6.3 VSTUP A VJAZD DO BUDOVY BEZ OBMEDZENIA

Vstup a vjazd do budovy okrem zamestnancov Nájomcu, bez obmedzenia majú:

- a) osoby vykonávajúce záchranu a pomoc v súvislosti s riešením mimoriadnych situácií, prevádzkových a priemyselných havárií (hasiči, lekári, civilná ochrana, záchranná služba, havarijná služba a pod.),
- b) príslušníci ozbrojených a bezpečnostných zborov pri plnení služobných úloh,
- c) zamestnanci strážnej služby pri plnení úloh na základe zmluvy,
- d) osoby alebo vozidlá určené správou budovy.

Na vstup alebo vjazd do budovy v takýchto prípadoch možno použiť hociktoré vhodné miesto.

Osoby uvedené vyššie pri plnení služobných úloh preukazujú svoju totožnosť a oprávnenie na vstup do budovy v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a oprávnenia voči nim možno vykonať len v súlade s týmito predpismi, napr. zákonom č. 473/2005 Z.z. o súkromnej bezpečnosti. Vozidlá používané záchrannými, zásahovými a pomoc poskytujúcimi subjektmi majú právo prednostného vjazdu do budovy a výjazdu z nej. Právo prednosti pri jazde majú najmä vtedy, ak používajú svetelné alebo zvukové výstražné znamenia alebo ak oprávnená osoba zabezpečuje ich presun po budove.

6.4 KURIÉRSKE SLUŽBY

Profesionálne kuriérske služby budú vpúšťané do budovy.

6.5 PARKOVACIE BEZPEČNOSTNÉ HLIADKY

Strážna služba bude vykonávať nepravidelné hliadkovanie na parkoviskách, aby bol zaručený súlad s pravidlami parkovania. Nájomca je povinný zvyšovať bezpečnosť v budove tým, že do priestorov budovy ani garáží nepustí nepovolane osoby a riadne zabezpečí svoje vozidlo a oznámi strážnej službe akúkoľvek podozrivú aktivitu.

6.6 NEVYŽIADANÁ REKLAMA

Distribúcia akýchkoľvek letákov a výkon iných podobných reklamných aktivít je v budove prísne zakázaný, okrem prenajatých kancelárskych a/alebo skladových priestorov.

6.7 EVAKUÁCIA

Prenajímateľ má právo nariadiť evakuáciu budovy alebo parkovacích plôch v prípade hroziaceho nebezpečenstva alebo katastrofy.

6.8 STRATA ALEBO POŠKODENIE MAJETKU

Prenajímateľ ani správa budovy nezodpovedajú za škodu vzniknutú nájomcovi v dôsledku strát spôsobených krádežou alebo vlámaním, ani za škody alebo zranenia spôsobené oprávnenými či neoprávnenými osobami na majetku nachádzajúcom sa na parkovacích priestoroch automobilov, motocyklov, v priestoroch pre odkladanie bicyklov, šatne a sprchovacích kabín pre cyklistov. Prenajímateľ taktiež nie je povinný uzatvárať poistenie takýchto strát, škôd alebo zranení.

7 ODSTRANOVANIE ODPADU

7.1 POVINNOSTI

V súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch je nájomca povinný dodržiavať všetky povinnosti, najmä triediť komunálny odpad podľa druhu na papier, plasty, sklo a ostatný triedený a komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať do kontajnerov na to určených. V prípade kartónových krabíc je nájomca povinný krabice rozobrať a v rozloženom stave vkladať do kontajnerov na papier. Nerozobrané kartónové krabice je zakázané vkladať do kontajnera.

Kontajnerové stojisko sa nachádza na 1. podzemnom podlaží a je prístupné z priestoru garáže.

Prevádzkový poriadok Kontajnerového stojiska je v **Prílohe č.10**.

8 KEÚČE

8.1 KEÚČE

Po prevzatí predmetu nájmu si každý nájomca zabezpečí na všetky vchodové dvere bezpečnostné vložky. Z bezpečnostných dôvodov je povinný každý nájomca, ktorý svoje priestory nemá nepretržite sledované vlastnou strážnou službou, odovzdať v zapečatenej obálke jeden náhradný kľúč z vchodových dverí do úschovy správe budovy pre prípad potreby vstupu do predmetu nájmu v prípade vzniku technologickej poruchy, mimoriadnej udalosti (požiar) a podobne.

Nájomca nesmie na dvere ani na okná umiestňovať žiadne ďalšie zámky alebo závary a rovnako ani nesmie vykonávať úpravy existujúcich zámkov a uzamykacích mechanizmov s výnimkou vložiek na vchodových dverách zmenených podľa tohto bodu.

Nájomca, ktorý má svoje priestory nepretržite sledované vlastnou strážnou službou, je povinný zabezpečiť, aby v prípade mimoriadnej udalosti dokázala jeho strážna služba sprístupniť správe a strážnej službe objektu, ako aj bezpečnostným zložkám všetky priestory nájomcu.

8.2 ULOŽENIE KĹÚČOV:

Uloženie kľúčov:

- a) bežné kľúče od spoločných priestorov a od technických miestností sú uložené v uzamykateľnej skrinke na správe objektu.
- b) kľúče od všetkých vchodových dverí do budovy sú uložené v uzamykateľnej skrinke v miestnosti správcu budovy,
- c) náhradné kľúče sú uložené v uzatvorených a zapečatených obálkach v uzamknutej a zapečatenej skrinke v miestnosti SBS,
- d) kľúče od skrinky podľa písm. b) a c) tohto odseku, zamestnanci SBS po skončení zmeny odovzdávajú zamestnancom ďalšej zmeny. Odovzdanie a prebratie kľúčov potvrdia zamestnanci SBS v knihe služieb svojím podpisom.

8.3 VÝDAJ KĹÚČOV

Bežné kľúče sú prevádzkové kľúče od budovy odovzdané do užívania správe budovy. Ich vydanie a vrátenia musí byť zaznamenané v "Knihe evidencie kľúčov" s menom osoby a názvom spoločnosti, dátum vydania, čas vydania, čas vrátenia, telefónne číslo

Náhradné kľúče:

- a) vydá zamestnanec SBS len v prípadoch mimoriadnej udalosti a výhradne osobám uvedeným na príslušnej obálke,
- b) mimoriadnou udalosťou podľa písm. a) sa rozumie udalosť, ktorá vznikne v uzamknutých priestoroch budovy a je nevyhnutné z hľadiska ochrany života, zdravia a majetku tieto priestory sprístupniť alebo ide o technickú haváriu, ktorú je potrebné okamžite odstrániť,
- c) zamestnanec SBS je povinný písomne vykonať o výdaji náhradného kľúča zápis do „Knihy evidencie náhradných kľúčov“, kde prevzatie kľúča svojim podpisom potvrdí preberajúca oprávnená osoba.
- e) náhradné kľúče sa musia vrátiť v uzavretej obálke s uvedenými menami osôb oprávnených k manipulácii s náhradnými kľúčmi,
- f) zamestnancom SBS sa zakazuje prevziať do úschovy akékoľvek kľúče, ktoré nie sú v uzatvorenej alebo zapečatenej obálke, s uvedeným označením spoločnosti a menami oprávnených osôb.
- g) v prípade mimoriadnej udalosti zamestnanec SBS preverujúci situáciu môže použiť zapečatené kľúče, pričom musí o tom vykonať zápis v „Knihe evidencie náhradných kľúčov“. Potom o použití zapečatených kľúčov informuje správu objektu, ktorá následne zabezpečí opätovné zapečatenie kľúčov.

9 POISTENIE

9.1 POISTENIE PRENAJÍMATEĽA

Kópie poistných zmlúv prenajímateľa potvrdzujúce poistenie budovy, majetku, zodpovednosti za spôsobenú škodu sú archivované správou budovy.

9.2 POISTENIE NÁJOMCU

Nájomca je povinný sa poistiť pre prípad zodpovednosti za škodu na budove a majetku v ňom spôsobenú svojou činnosťou a platiť poistenie v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy. Kópie poistného certifikátu je nájomca povinný poskytnúť správe budovy.

10 FORMULÁRE

KONTAKT V NÚDZOVÝCH PRÍPADOCH

Správa budovy má k dispozícii zoznam osôb, ktoré boli určené ako "kontaktné osoby nájomcov". Okrem toho vedie i zoznam zamestnancov nájomcov, ktorých je v núdzových prípadoch možné kontaktovať mimo bežnú pracovnú dobu. Tento zoznam mien kontaktných osôb, čísel mobilných telefónov je vedený správou budovy.

Záznamy musia byť aktualizované, aby boli neustále k dispozícii presné údaje. Všetci nájomcovia sú povinní poskytnúť mená zodpovedných zamestnancov, telefónnych čísel, a/alebo mobilných telefónov a e-mailových adries osôb, ktoré sú nájomcom stanovené ako "kontaktné osoby nájomcov" počas pracovnej doby, a osôb, ktoré je možné v núdzových prípadoch kontaktovať i mimo pracovnej doby.

Formulár KONTAKTNÁ OSOBA NÁJOMCU je **Prílohou č. 1** prevádzkového poriadku. Vyplnený formulár je potrebné odovzdať správe budovy.

V Bratislave dňa:

Klingerka, s.r.o.

konateľ spoločnosti

Súhlasím v plnom rozsahu s týmto prevádzkovým poriadkom a zaväzujem sa ho dodržiavať.

V Bratislave dňa:

..... **obchodné meno nájomcu**

..... meno, priezvisko

..... funkcia

..... **podpis**

11 PRÍLOHY

Príloha č. 1 – Kontaktná osoba nájomcu

Názov nájomcu:.....

Budova:.....

Meno kontaktnej osoby:.....

Telefónny kontakt:.....

E-mailová adresa:.....

Alternatívna kontaktná osoba:.....

Telefónny kontakt:.....

E-mailová adresa:.....

Kontakt na vedenie:.....

Meno požiarného dozorcú:.....

**KONTAKTNÁ OSOBA NÁJOMCU A TELEFÓNNE ČÍSLA PRE NÚDZOVÉ PRÍPAD
MIMO PRACOVNEJ DOBY**

Meno 1. kontaktnej osoby:.....

Tel. doma:.....

mobil:.....

Meno 2. kontaktnej osoby:.....

Tel. doma:.....

mobil:.....

Meno 3. kontaktnej osoby:.....

Tel. doma:.....

mobil:.....

Meno 4. kontaktnej osoby:.....

Tel. doma:.....

mobil:.....

Príloha č. 2 – Návod na obsluhu výťahov

Zvislá doprava je v budove zabezpečovaná desiatimi výťahmi firmy OTIS. Šesť prevádzkových výťahov je určených pre bežnú dopravu klientov, jeden z nich je evakuačný. Klientske výťahy s označením A, B, C a D premávajú medzi prízemím a 10. poschodím, výťah E premáva medzi prízemím a 11. poschodím. Výťah F premáva medzi pakovacím domom na -1. podlaží a prízemím.

Ovládanie všetkých klientskych výťahov je naviazané na ovládanie turniketov. To znamená, že osoba, ktorá ma v prístupovom systéme zadefinovanú cieľovú stanicu, priložením prístupovej karty na čítačku turniketu má automaticky privolaný najvhodnejší výťah a nemusí už potom prikadať kartu k výťahovej čítačke. Ak by sa však osoba so zadefinovanou cieľovou stanicou (napr. 6. poschodie) chcela dopraviť na iné poschodie v rámci firmy, kde má dovolený prístup (napr. na 5. poschodie), môže si priložením prístupovej karty k čítačke výťahu na stene výťahovej lobby navoliť žiadané poschodie (v tomto prípade 5. poschodie).

Výťah ju potom dopraví na zvolené poschodie. Ak však táto osoba znova pôjde cez turniket, systém jej opäť ponúkne výťah s výjazdom na zadefinovanú cieľovú stanicu.

Osoba, ktorá v systéme nemá zadefinovanú cieľovú stanicu, prikadať kartu najprv k čítačke turniketu a potom aj k výťahovej čítačke na stene výťahovej lobby, na ktorej si zvolí cieľovú stanicu.

Prístupová karta sa prikadať k výťahovej čítačke zosponu, cieľová stanica sa volí na dotykovom displeji.

V prípade poruchy použite núdzové tlačidlo. Jeho zatlačením je spustená obojsmerná komunikácia s dispečingom OTIS. Dispečing s 24 hodinovou službou kontaktuje správu objektu, resp. zamestnanca strážnej služby objektu, ktorí zabezpečia vyslobodenie z výťahu. Ak by sa dispečingu nepodarilo kontaktovať správu, resp. SBS, vyšlú na pomoc svojho technika, ktorý drží pohotovosť.

Pokyny pre užívateľov výťahov:

- kým je kabína v pohybe, cestujúci musia stáť pokojne. Skákanie alebo hojdanie sa nie je povolené.
- Výťah sa môže používať len pri zapnutom osvetlení
- Cez medzeru medzi dverami prahom podlažia nehádzte do výťahovej šachty žiadne predmety, najmä nie horiace zápalky alebo cigarety. Tieto by mohli spôsobiť požiar a nebezpečný dym
- Predmety prevázané v kabíne musia byť umiestnené tak, aby sa nemohli hýbať. Je potrebné dbať na rovnomerné rozloženie nákladu

Príloha č. 3 – Návod na obsluhu turniketov

Každý zamestnanec nájomcu a aj návšteva po vstupe do budovy musí prejsť cez turnikety. Budova má turnikety pred výťahovou lobby na prízemí.

Prechod cez turnikety je umožnený len držiteľom prístupovej karty so zadefinovanými prístupovými právami. Osoba, ktorá chce prejsť cez turniket, musí zostať stáť pred boxom turniketu (nevstupuje do jeho priestoru), priloží prístupovú kartu na čítačku a po rozsvietení zelenej kontrolky môže prejsť cez turniket. Ak je na karte zadefinovaná cieľová stanica výťahu, zobrazí sa na displeji turniketu znak automaticky privolaného výťahu (A až E), ktorý osobu potom vyvezie na určenú stanicu. Ak osoba vstúpi do priestoru turniketu a až potom priloží kartu na čítačku, displej sa rozsvieti na červeno a turniket sa neotvorí. V takom prípade je potrebné, aby potom osoba urobila krok vzad, počkala 3 sekundy, aby odznela červená signalizácia na displeji, a potom zopakovala vyššie uvedený postup.

Vedľa turniketov sa nachádza bránička, ktorou je v prípade potreby možný prejazd ručným vozíkom, alebo prechod s tovarom. Bráničku môže otvárať len osoba, ktorá má na svojej karte zadefinovaný príslušný prístup, prípadne na požiadanie aj recepčná.

Upozornenia:

Na jednu prístupovú kartu môže prejsť turniketom alebo bráničkou len jedna osoba a to držiteľ karty. Je zakázané otvárať kartou turniket alebo bráničku iným osobám! Tiež je zakázané preliezať, alebo iným spôsobom obchádzať turnikety, alebo bráničku!

Každú stratu karty je potrebné hlásiť na recepcii!

Vystavenie novej karty ako náhrady za stratenú kartu je spoplatnené sumou 10€ bez DPH (ak nie je karta v majetku nájomcu).

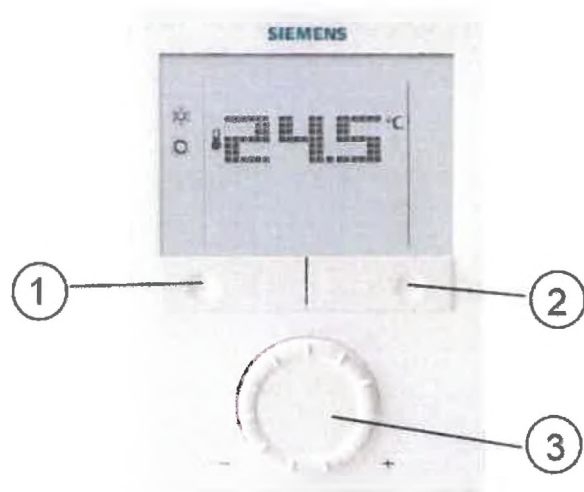
Príloha č. 4

Návod na obsluhu priestorových ovládačov klimatizácie v objekte KLINGERKA OFFICE

Klimatizácia celej budovy je riadená z počítača MAR umiestneného na dispečingu správy objektu. Výmena vzduchu v kanceláriách, WC, skladoch, strojovniach, chodbách a ostatných spoločných priestoroch je zabezpečovaná centrálnymi vzduchotechnikami. Kancelárie majú navyše možnosť lokálnej úpravy teploty vzduchu v priestore pomocou nástenných ovládačov klimatizácie. Tieto v režime ohrevu ovládajú elektro ventily na príslušných radiátoroch, v režime chladenia sú riadené podstropné jednotky typu fan-coil. Nástennými ovládačmi nie je možné ovplyvňovať výmenu vzduchu v priestore, tá je daná nastavením regulačných klapiek v zmysle projektovej dokumentácie.

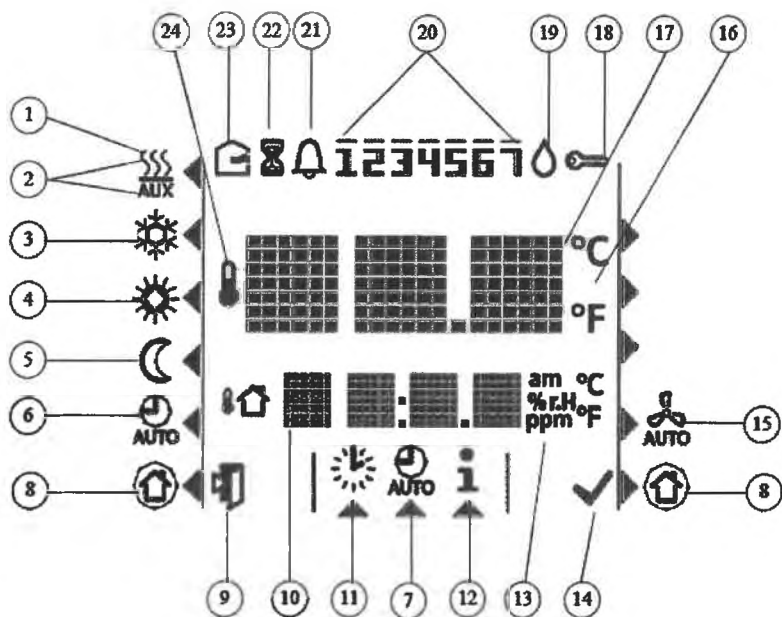
V objekte je použitý ovládač od firmy Siemens typ RDG 400 KN.

Ovládanie regulátora RDG 400 KN:



1. Prepínač druhu prevádzky / Esc.
2. Ochranný režim a OK
3. Otočné koliesko pre voľbu žiadanej teploty

Rozmiestnenie symbolov na displeji:



Význam symbolov zobrazovaných na displeji

#	Symbol	Popis	#	Symbol	Popis
1		Režim vytápění	14		Potvrzení parametrů
2		Režim vytápění, elektrický ohřev aktivní	15		Ventilátor VZT technologie je aktivní (podporováno pouze s regulátory Synco700)
3		Režim chlazení	16		Stupně Celsia Stupně Fahrenheita
4		Komfort	17		Znaky pro zobrazení aktuální a žádané teploty
5		Útlum	18		Ovládací prvky zamknuty
6		Automatický režim, druh provozu podle časového programu ze sběrnice KNX	19		Kondenzace v místnosti (čidlo rosného bodu aktivní)
7		Zobrazení a nastavení časového programu			
8		Ochranný režim	20		Den v týdnu 1...7 přes sběrnici KNX 1 = Pondělí / 7 = Neděle
9		Opustit menu	21		Porucha
10		Další informace pro uživatele, jako venkovní teplota, nebo aktuální čas (po sběrnici KNX). Volitelné nastavením parametrů	22		Funkce časovače (zobrazí se, pokud je provozní režim dočasně aktivován funkcí časově omezená přítomnost nebo nepřítomnost)
11		Nastavení aktuálního času a dne v týdnu	23		Čerstvý vzduch (RDG405KN)
12		Informace	24		Signalizuje zobrazení aktuální prostorové teploty
13		am a pm: Aktuální čas ve 24-hod nebo 12-hod (am/pm) formátu ppm: hodnota z externího čidla CO ₂ (RDG405KN)			

Symbol Ochranný režim je zobrazovaný vtedy, keď je regulátor vypnutý, alebo je rozopnutý okenný kontakt.

Upozornenie:

V prípade otvoreného okenného kontaktu (t.j. nie sú zatvorené všetky okná v miestnosti) sú regulátory vypnuté a teda teplota nie je regulovaná. To znamená, že sú zatvorené ventily na radiátoroch a tiež sú zatvorené ventily na prívode chladiaceho média do pod stropných jednotiek fan – coil.

Priestorovými ovládačmi je možné robiť korekciu strednej teploty v rozsahu + a - 2 °C.

Stredná hodnota je nastavená v počítači BMS v letnej prevádzke na 26°C a v zimnej prevádzke na 22°C.

Aby sa zabránilo rýchlym a častým prechodom z režimu chladenia do režimu kúrenia a naopak, je centrálné nastavené mŕtve pásmo na + a - 1 °C. Hysteréza v režime kúrenia a aj v režime chladenia je nastavená tiež na 1 °C, V praxi to znamená, že ak sa na displeji nastaví žiadaná teplota napr. 23 °C a teplota v priestore bude medzi 22 °C a 24°C, tak systém nedá povel ani na kúrenie ani chladenie. Ak však teplota v priestore bude napr. 20 °C, tak systém bude kúriť, až pokiaľ nebude dosiahnutá žiadaná teplota 23 °C. A naopak, ak teplota v priestore bude napr. 26 °C, tak systém bude pri tomto nastavení chladiť, až pokiaľ nebude dosiahnutá žiadaná teplota 23 °C.

Príloha č. 5 – Požiarny evakuačný plán



POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN

KLINGERKA OFFICE, BRATISLAVA

≡ Požiarne evakuačný plán upravuje evakuáciu osôb z objektu zasiahnutého alebo ohrozeného požiarom ≡

1. URČENIE ZAMESTNANCOV, KTORÍ BUDÚ RIADIŤ EVAKUÁCIU A MIESTO, Z KTORÉHO BUDÚ EVAKUÁCIU RIADIŤ

Evakuáciu zamestnancov a ostatných osôb riadia určené osoby nájomcov objektu a zamestnanci zmluvnej SBS. Osoby nachádzajúce sa v evakuovanom objekte sa riadia pokynmi z hlasovej signalizácie požiaru. Miesto riadenia evakuácie osôb bude pri vstupoch do schodísk, príp. iné vhodné miesto, v závislosti od miesta vzniku požiaru. V prípade slabého zadymenia a malého nebezpečenstva bude miesto riadenia evakuácie, miesto ohrozenia. Evakuácia bude koordinovaná z dispečingu Klingerka office. Ak bude dispečing ohrozený požiarom, určí veliteľ zásahu iné miesto koordinácie evakuácie. Pokojným a rozhodným správaním je potrebné zabrániť vzniku paniky.

2. URČENIE ZAMESTNANCOV A PROSTRIEDKOV, S KTORÝCH POMOCCOU SA BUDE EVAKUÁCIA VYKONÁVAŤ

Evakuáciu osôb budú vykonávať určené osoby nájomcov a zamestnanci zmluvnej SBS. V prípade potreby budú evakuáciu zamestnancov a ostatných osôb vykonávať ďalší zamestnanci nájomcov. Evakuácia osôb bude vykonávaná prostredníctvom hlasovej signalizácie požiaru. Osoby podieľajúce sa na evakuácii môžu využívať mobilné telefóny na prenos informácií o priebehu evakuácie. Výsledok evakuácie osôb hlásia určení zamestnanci nájomcov veliteľovi zasahujúcej hasičskej jednotky.

3. URČENIE SPÔSOBU A CIEST NA EVAKUÁCIU

Evakuácia sa vykoná vyvedením, resp. vynesenie osôb z ohrozeného priestoru, v závislosti od schopnosti ich pohybu. Evakuácia z objektu bude súčasná. Evakuácia sa vykoná cez vyznačené nechránené a chránené únikové cesty, chodby a schodiská, z nadzemných podlaží smerom dole a z podzemných podlaží smerom hore na voľné priestranstvo. Určené osoby nájomcov a zamestnanci zmluvnej SBS, ak je to potrebné a bezpečné vykonajú kontrolu evakuovaných priestorov. Pomocou evakuačného výtahu sa prednostne evakuujú zranené a imobilné osoby.

4. URČENIE MIESTA, KDE SA EVAKUOVANÉ OSOBY BUDÚ SÚSTREĎOVAŤ A URČENIE ZODPOVEDNÉHO ZAMESTNANCA, KTORÝ VYKONÁ KONTROLU POČTU EVAKUOVANÝCH OSÔB

Evakuované osoby sa budú sústreďovať za účelom vykonania kontroly počtu evakuovaných osôb na voľnom priestranstve na parkovisku pri objekte, v bezpečnej vzdialenosti od objektu, tak aby neboli ohrození nebezpečnými faktormi požiaru a aby neprekážali pri zásahu hasičskej jednotky. Zhromažďovací priestor je vonkajšie parkovisko a parčík pri objekte. Kontrolu počtu evakuovaných osôb vykonajú určené osoby nájomcov.

5. SPÔSOB ZABEZPEČENIA POSKYTNUTIA PRVEJ ZDRAVOTNEJ POMOCI POSTIHNUTÝM OSOBÁM

V prípade ľahkých zranení osôb poskytne prvú zdravotnú pomoc postihnutým osobám ktorýkoľvek zamestnanec, s použitím lekárničky umiestnenej na dispečingu Klingerka office, príp. inak zabezpečí poskytnutie prvej zdravotnej pomoci. V prípade ťažkých zranení osôb musí byť neodkladne privolaná rýchla zdravotná pomoc.

V Bratislave, dňa 30.05.2021
Vypracoval technik PO


Marián Major

Štatutárny orgán, Klingerka, s.r.o.


Mgr. Ivana Kelemenová, konateľ



POŽIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE

KLINGERKA OFFICE, BRATISLAVA

1. POVINNOSTI ZAMESTNANCA, KTORÝ SPOZORUJE POŽIAR, SPÔSOB A MIESTO OHLÁSENIA POŽIARU

- Vykonať nevyhnutné opatrenia pre záchranu ohrozených a alebo zranených osôb.
- Uhasiť požiar, ak je to možné, alebo vykonať nevyhnutné opatrenia na zamedzenie jeho šírenia.
- Zistený požiar ohlásiť bez zbytočného odkladu osobne alebo telefonicky na ohlasovňu požiarov.
- Vyhlásiť požiarne poplach pre zamestnancov a ostatné osoby na pracovisku a v objekte.
- Poskytnúť hasičskej jednotke osobnú a vecnú pomoc na výzvu veliteľa zásahu hasičskej jednotky.

2. SPÔSOB VYHLÁSENIA POŽIARNEHO POPLACHU

≡ VOLANÍM HORÍ! ≡

≡ TLAČIDLOVÝM HLÁSIČOM EPS ≡

≡ HLASOVOU SIGNALIZÁCIOU POŽIARU - HSP ≡

3. POVINNOSTI ZAMESTNANCOV PRI VYHLÁSENÍ POŽIARNEHO POPLACHU

- Riadia sa podľa požiarneho evakuačného plánu, hlásením z hlasovej signalizácie požiaru, pokynov strážnej služby a pokynov vedúcich zamestnancov. Pokiaľ si to okolnosti vyžadujú, zamestnanci pomáhajú pri evakuácii ostatných osôb a pri hasení požiaru. Ak to nie je možné, oboznámia s danými skutočnosťami veliteľa zasahujúcej hasičskej jednotky.
- Zamestnanci po vyhlásení požiarneho poplachu, ak nie sú schopní čeliť požiaru a pri zadymení, opustia pracovisko, alebo miesto vzniku požiaru a vzdialia sa do bezpečnej vzdialenosti, resp. opustia objekt únikovými cestami na voľné priestranstvo. Pokojným a rozhodným správaním je potrebné zabrániť vzniku paniky.
- Po príchode hasičskej jednotky sa riadia pokynmi veliteľa zásahu.

4. PRIVOLANIE HASIČSKEJ JEDNOTKY

Pri ohlasovaní požiaru hasičskej jednotke treba nahlásiť najmä tieto údaje:

- Adresu a názov objektu, v ktorom požiar vznikol.
- Čo horí – o aký druh požiaru sa jedná. Kde horí – uviesť poschodie. Prípadné zranenia osôb.
- Svoje meno a priezvisko. Číslo telefónu, z ktorého sa požiar ohlasoval.
- Po ohlásení počkať na spätné overenie, ak nie ste ohrozený.

5. MIESTO, ADRESA A ČÍSLO TELEFÓNU OHLASOVNE POŽIAROV

MIESTNOSŤ SBS, KLINGERKA OFFICE, BRATISLAVA

≡ +421 2 32 114 722 ≡

6. ČÍSLO TELEFÓNU POHOTOVOSTNEJ SLUŽBY A LINKY TIESŇOVÉHO VOLANIA

ELEKTRÁREŇ

0800 111 567

PLYNÁREŇ

0850 111 727

VODÁREŇ

0800 121 333

INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM



INTEGRATED RESCUE SYSTEM

HASIČI



FIRE RESCUE

POLÍCIA



POLICE

RÝCHLA ZDRAVOTNÁ POMOC



AMBULANCE

V Bratislave, dňa 30.05.2021

Vypracoval technik PO

Marián Major

Štatutárny orgán, Klingerka, s.r.o.

Mgr. Ivana Kelemenová, konateľ

Prevádzkový predpis pre parkovanie v garážovom dome a na verejnom parkovisku objektu Klingerka offices

Vjazd na verejné parkovisko je zo Súkennickej ulice, vjazd do garážového domu taktiež.

Výjazd:

Dopravné značenie naviguje vodiča na výjazdový terminál.

Na výjazd z verejného parkovania je určená jedna rampa, výjazd z verejného parkovania je na Súkennicku ul., taktiež z garážového domu.

Verejné parkovisko:

Parkovanie na verejnom parkovisku je spoplatnené nasledovne:

- Prvých 15 min je parkovanie bezplatné
- Prvá hodina parkovania 3 €
- Každá ďalšia načatá hodina parkovania 2 €

Pravidlá parkovania v garážovom dome:

- Vjazd do garážového domu majú povolený výlučne dvojstopé vozidlá. Jednostopé vozidlá ako motocykle, bicykle, kolobežky a pod., majú vjazd do garážového domu zakázaný.
- Vjazd do garážového domu majú povolený výlučne automobily so spaľovacím zážihovým motorom, so spaľovacím vznetovým motorom, s elektrickým a hybridným pohonom. Prísny zákaz vjazdu do garážového domu platí predovšetkým pre automobily s motorom na zemný plyn (CNG) a skvapalnený Propán – Bután (LPG).
- Vjazd do garážového domu majú povolený vozidlá s výškou do 210 cm
- Maximálna povolená výška vozidla 210 cm nesmie byť prekročená ani v prípade otvorenia výklopných dverí (najčastejšie piate dvere batožinového priestoru zaparkovaného auta).
- V celom priestore garážového domu platí zákaz parkovania mimo vyznačených parkovacích miest pre automobily.
- Vodič môže parkovať len na jednom parkovacom mieste, jeho automobil nesmie zasahovať do susedného parkovacieho miesta.
- Vodič po zaparkovaní je povinný do 30 sekúnd vypnúť motor.
- Chodec nesmie vstupovať do priestoru pod ktoroukoľvek rampou.

VILLA PRO S.R.O., CHRAPČIAKOVA 1, 05201 SPIŠSKÁ NOVÁ VES

**PREVÁDZKOVÝ MANUÁL PRE POUŽÍVATEĽOV
PARKOVACIEHO SYSTÉMU**

**V Bratislave
28.06.2021**



Vážení zákazník,

V tomto objekte je prevádzka parkoviska riadená závorovým systémom. Jeho účelom je zabezpečiť pohodlné parkovanie oprávneným užívateľom parkoviska/parkovacej garáže a zabrániť zneužívaniu parkovacích plôch vodičmi bez oprávnenia.

Súčasne žiadame všetkých účastníkov, aby dodržiavali zásady bezpečnej a ohľaduplnej prevádzky v priestoroch parkovísk:

- rýchlosť - maximálna dovolená rýchlosť 5 km/h
- opatrnosť - riziko šmyku v prípade zvýšenej vlhkosti, používanie parabolických zrkadiel
- ohľaduplnosť - zvýšený pohyb chodcov, zákaz pohybu chodcov na šikmých rampách

1. POPIS FUNKČNOSTI

Pre hladké a bezproblémové prechádzanie kontrolnými bodmi systému si neustále uvedomujte tieto základné pravidlá.

- 1) **Závora sa zatvára za každým vozidlom** pokiaľ nie je nastavené inak.
- 2) Pri každom prejazde kontrolným bodom sa identifikujete
- 3) Systém neustále sleduje počet identifikátorov (počet vozidiel) prítomných v parkovisku a nedovolí na jeden identifikátor vojsť viacerým vozidlám. Rovnako počíta využitie zazmluvneného parkovacieho priestoru cez limitné počítadlo, jeden nájomník totiž môže mať prenajaté napr. dve parkovacie miesta a využívať ich pre ľubovoľné zo svojich napr. štyroch vozidiel.
- 4) V prípade, že vozidlo používa spravidla jeden zamestnanec jeho identifikátorom je prístupová karta zamestnanca.
- 5) V prípade, že jedno vozidlo používa viacero zamestnancov je potrebné doplniť do vozidla identifikátor (prístupovú kartu), použitie osobných identifikátorov zamestnancov by komplikovalo identifikáciu a sledovanie obsadenosti. Nechávajte si ho vo vozidle pre ostatných, s ktorými sa delíte o vozidlo.
- 6) Ak Vám systém zamietne prejazd, príčinu Vám vždy oznámi na displeji terminálu, resp. aj prebliknutím červeného svetla na semafore. Sledujte ich.

2. IDENTIFIKÁTORY

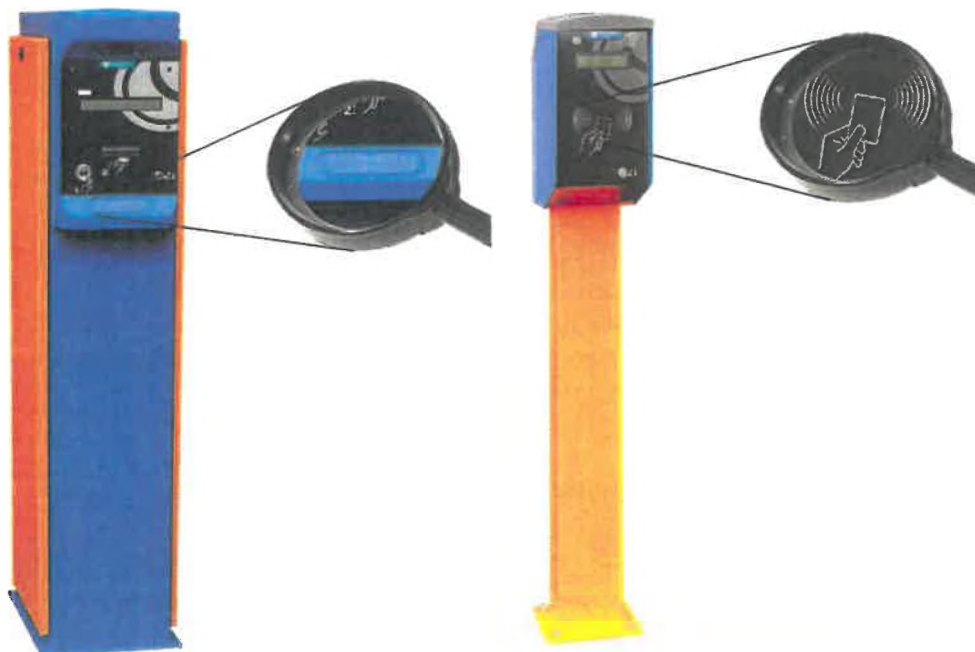
Parkovacia karta – je bezkontaktná RFID karta, ktorou sa identifikujete jej priložením k čítačke terminálu.

V ŽIADNOM PRÍPADE SA KARTA NESMIE VKLADAŤ DO ŠTRBINY NA VÝDAJ LÍSTKA!



Obr. 1 Ukážka bezkontaktnéj karty

Čítacie miesta na multitermináloch znázorňuje Obr. 2.



Obr. 2 Multiterminály - ukážka čítacieho miesta

EČV – slúži ako pomocný identifikátor na urýchlenie a zjednodušenie prejazdov. Systém načítava EČV len v prípade, že je čistá, čitateľná bez dodatočných doplnkov napríklad uchytenie EČV sťahovacími páskami.

K jednej prístupovej karte je možné priradiť maximálne tri rôzne EČV. V prípade nefunkčnosti čítania EČV je vodič vždy povinný použiť prístupovú kartu.

EČV nie je možné priradiť k dvom prístupovým kartám. V prípade, že bude v systéme zadaná jedna EČV k dvom prístupovým kartám systém nedokáže EČV jednoznačne priradiť - vozidlu bude umožnený prejazd až po požití prístupovej karty

3. PLATENÉ PARKOVISKO/PARKOVISKO ZAMESTNANCOV

Vonkajšie parkovisko pred budovou je vyhradené výlučne pre parkovanie majiteľov bytov. Vnútorne parkovisko v objekte je vyhradené pre verejné platené parkovanie a súčasne pre parkovanie zamestnancov administratívy s povolením parkovania v objekte.

V prípade vjazdu do vnútorného parkoviska sa zamestnanec preukáže identifikátorom (karta/EČV). V parkovisku je aktivovaný antipassback, každé vozidlo (identifikátor) má umožnený len jeden vjazd, rovnako výjazd je povolený len v prípade, že vozidlu bol umožnený vjazd na platný identifikátor.

Pre výdaj krátkodobých lístkov pre verejnosť je na vjazdovom termináli možnosť výdaja 4 aktíkov pomocou tlačidiel okolo displeja.

Limitné počítadlá SPP-D nie je zobrazované na tabuli počet kariet s povolením vjazdu = počet vydaných kariet, na tabuli je zobrazované len SPP-D návšteva + pribudnú ďalší nájomcovia.

Systém kontroluje maximálny súčasný počet vjazdov zamestnancov do vnútorného parkoviska. Zamestnanec je povinný sledovať stav uvedený na „veľkej“ 6-riadkovej tabuli umiestnenej na vjazde do vonkajšieho parkoviska.

Stav „□,“ – v parkovisku je viac ako 9 voľných miest pre konkrétnu spoločnosť – prejazd povolený

Stav „1-9,“ – v parkovisku je 1-9 voľných miest pre konkrétnu spoločnosť – prejazd povolený

Stav „0,“ – v parkovisku nie je voľné miesto pre konkrétnu spoločnosť – prejazd zakázaný

V prípade obsadenosti parkoviska pre danú spoločnosť, vozidlo nemá povolený vjazd na identifikátor (prístupovú kartu ani EČV) vodič odoberie krátkodobý lístok, ktorý je spoplatnený podľa cenníka umiestnenom na vjazde do parkoviska. Platba je možná v automatickej platobnej stanici umiestnenej pred objektom. Vodič nemá umožnený vjazd na identifikátor do vnútorného parkoviska (vozidlo neparkuje).

4. MOŽNÉ SCENÁRE PREJAZDOV

Na každom z kontrolných bodov je umiestnený hlasitý telefón (interkom), ktorým sa môžete dovolať službukonajúcemu operátorovi. To využívajte v prípade, keď už si nijako neviete rady a za Vami sa hromadia ostatné vozidlá čakajúce na prejazd. Je však potrebné, aby ste boli pripravení na niektoré z možných scenárov:

A/ Prejazd povolený – po identifikácii sa na displeji objaví uvítacia správa, na semafore sa rozsvieti zelené svetlo a závorá sa otvorí a čaká sa na Váš prejazd. **Bezprostredne za Vami sa závorá zatvorí**, priestor pod závorou je monitorovaný indukčným detektorom umiestneným vo vozovke, ktorý detekuje prítomnosť vozidla.

B/ Prejazd zakázaný – **aktivovaný antipassback**. Po identifikácii sa závorá neotvorí a na displeji sa objaví správa LISTOK UZ PARKUJE na vjazde, prípadne LISTOK NEPARKUJE

na výjazde. Znamená to, že sa pokúšate vojsť do parkoviska bez predchádzajúceho výjazdu, prípadne z neho vyjsť bez predchádzajúceho vjazdu. Toto môže nastať aj v prípade, že Váš posledný prejazd nebol zaregistrovaný, napr. ste vyšli cez zlomenú závoru alebo počas výpadku systému. Ak niekedy takáto situácia nastane, prevádzkovateľ o nej obvykle vie a má k dispozícii prostriedky, ako sa s tým vysporiadať, nemusíte sa za každú cenu snažiť identifikovať, keď prechádzate cez dlhodobu otvorenú alebo zlomenú závoru.

C/ Prejazd zakázaný – limitné počítadlo. Táto situácia môže nastať len na vjazde a budete sa s ňou stretávať bežne, ak máte vydaných viac identifikátorov, než je počet Vašich parkovacích miest. Nemusíte obtelefonovávať ostatných spolupracovníkov kvôli zisteniu naplnenosti pred každým príjazdom. Systém Vám naplnenosť oznámi správou **PARKOVISKO OBSADENE (A)** už na prvom vjazde. V takom prípade si stlačením tlačidla vyžiadajte výdaj parkovacieho lístka, otočte sa v prvej sekcii parkoviska a opustíte ho v dobe bezplatného prejazdu. V mimoriadnych prípadoch sa môže stať, že systém nemá správny údaj o naplnenosti, napr. keď niekto z Vašej skupiny opustil parkovisko bez identifikácie. Vjazd nie je miestom, kde môžete riešiť reklamácie a ani operátor a vodiči za Vami obvykle nemajú toľko času. Vojdite na lístok a až potom to riešte so správcom parkovacieho systému, resp. správcom budovy.

D/ Vjazd do vnútorného parkoviska: Prejazd zakázaný – LISTOK NEPARKUJE. Túto správu si prečítate na displeji v prípade, že ste si pri vjazde do plateného parkoviska vybrali krátkodobý parkovací lístok. Aktuálne sa nachádzate v režime platiaceho zákazníka, Vaša sekcia vo vnútornom parkovisku je obsadená, takže na prejazd do vnútorného parkoviska nie ste oprávnený. Pred výjazdom je potrebné uhradiť parkovné podľa platného cenníka.

Želáme Vám pohodlné a bezproblémové prejazdy cez náš parkovací systém a komfortné využívanie Vašich parkovacích miest.

Príloha č. 9

Prevádzkový predpis pre používateľov bicyklov

Zamestnanci prichádzajúci do práce na bicykli, majú možnosť odložiť si bicykel vo vonkajšom stojisku s kontrolovaným vstupom.

Bicyklové stojisko sa nachádza vo vonkajších priestoroch v tesnej blízkosti budovy.

Vstup do bicyklového stojiska je umožnený zamestnancom, ktorí ho majú zadefinovaný na svojej prístupovej karte.

Bicyklové stojisko je určené výlučne k odkladaniu bicyklov.

Každý bicykel musí byť osadený v závesnom držiaku na bicykle a uzamknutý zámkom, ktorý si prinesie zamestnanec. Žiaden bicykel nesmie byť uložený mimo držiakov.

Bicykle, ktoré kvôli svojej konštrukcii nie je možné osadiť do držiakov, nesmú byť inak umiestnené v bicyklovom stojisku.

Na prázdnom držiaku je zakázané nechávať zámok na bicykel a tým znemožňovať iným zamestnancom použiť držiak.

Po naplnení kapacity bicyklového stojiska a obsadení všetkých držiakov, už ďalšie bicykle nesmú byť umiestňované v priestore stojiska, ani v chodbe do stojiska a ani v žiadnom inom mieste interiéru budovy.

V miestnosti bicyklového stojiska sú zamestnancom k dispozícii sprchy a poličky na odkladanie vecí. V samotných sprchových kobkách je zakázané nechávať odev a obuv.

Každý zamestnanec je v priestore bicyklového stojiska a sprch povinný udržiavať poriadok.

Prevádzkový predpis pre kontajnerové stojisko

Kontajnerové stojisko sa nachádza na -1. podlaží parkovacieho domu.

Nájomca je povinný triediť odpad podľa druhu na papier, plasty, sklo a ostatný triedený a komunálny odpad a pravidelne ho zhromažďovať do kontajnerov na to určených.

PAPIER: MODRÝ kontajner

Patrí sem: kancelársky papier, časopisy, papierové obaly, letáky, katalógy, papierové škatule, počítačový papier. Pred separovaním papiera je potrebné odstrániť kovové materiály (spinky), plastové časti používané pri väzbách, plastové obaly používané pri balení napr. časopisov, zmenšiť objem roztrhnutím, aby sa zabránilo skorému naplňaniu kontajnerov.

V prípade kartónových krabíc je nájomca povinný krabice rozobrať a v rozloženom stave vkladať do kontajnerov na papier. Nerozobrané kartónové krabice je zakázané vkladať do kontajnerov.

PLASTY: ŽLTÝ kontajner

Patrí sem: PET fľaše (fľaše z nealko nápojov, sirupov, vína a pod.), fľaše od čistiacich prostriedkov, šampónov, aviváže, destilovanej vody, tekutých mydiel, bandasky neznečistené olejom, fľaše od citrónových štiav, igelitové tašky, fólie z pracích práškov, fólie zo stavebnín, strečové fólie.

Nepatrí sem: znečistené plasty, viacvrstvé obaly (z mlieka a nápojov), linoleum, guma, kabelky, molitan, plastové obaly znečistené olejovými a ropnými látkami.

Hrubo znečistené plastové obaly od potravín sa musia vhadzovať do komunálneho odpadu.

SKLO: ZELENÝ kontajner

Patrí sem: čisté fľaše z alkoholických a nealkoholických nápojov, potravín, kozmetiky, sklenené črepy, poháre, farebné sklo, zelené sklo, tabuľové sklo bez drôtenej vložky.

Nepatrí sem: plexisklo, zrkadlá, keramika, porcelán, žiarivky, autosklá, TV obrazovky, sklo s kovovou výplňou.

Všetky sklenené nádoby musia byť prázdne.

KUCHYNSKÝ ODPAD: HNEDÝ kontajner

Patrí sem: zvyšky ovocia a zeleniny, nepotrebovaný chlieb a pečivo, mäsové a mliečne výrobky tuhého skupenstva), ryby, škrupiny z vajíčok, škrupiny z orechov a orieškov, kávová usadenina, sypaný čaj a čajové vrecká (bez šnúry a visačky, nie umelohmotné vrecká), zvyšky varenej stravy (bez tekutých zvyškov, napr. polievku treba predtým precediť cez sitko), znehodnotenú potraviny bez obalu (napr. po dátume spotreby, napadnuté moľami, vysušené, splesnivené, skysnuté), rezané alebo črepníkové kvety, použité papierové kuchynské utierky.

Nepatrí sem: kuchynský odpad v iných ako kompostovateľných vreckách, použité alebo prebytočné jedlé oleje a tuky, tekuté potraviny (mlieko, polievky, omáčky), veľké kosti (napr. hovädzie, bravčové), potraviny v obaloch (pred vhadzením do nádoby ich treba vybalíť), mŕtve telá zvierat, zvieracie exkrementy, kávové kapsule, ohorky z cigariet, hygienické potreby (plienky a vložky), kozmetické potreby (odličovacie tampóny, vata, vlhčené a parfumované vreckovky a utierky).

Nájomca je povinný vyhadzovať kuchynský bioodpad v rozložiteľných sáčkoch do kontajnera.

Použité papierové utierky, rúška a respirátory je potrebné vhadzovať do komunálneho odpadu a nie do kontajnerov na papier.

Dvere kontajnerového stojiska je po odchode potrebné dôsledne uzatvárať, aby sa zabránilo hľadavcom vniknúť do stojiska.

Príloha 6b

Prevádzkový predpis pre parkovanie v garážovom dome a na verejnom parkovisku objektu Klingerka offices

Vjazd na verejné parkovisko je zo Súkennickej ulice, vjazd do garážového domu taktiež.

Výjazd:

Dopravné značenie naviguje vodiča na výjazdový terminál.

Na výjazd z verejného parkovania je určená jedna rampa, výjazd z verejného parkovania je na Súkennícku ul., taktiež z garážového domu.

Verejné parkovisko:

Parkovanie na verejnom parkovisku je spoplatnené nasledovne:

- Prvých 15 min je parkovanie bezplatné
- Prvá hodina parkovania 3 €
- Každá ďalšia načatá hodina parkovania 2 €

Pravidlá parkovania v garážovom dome:

- Vjazd do garážového domu majú povolený výlučne dvojstopé vozidlá. Jednostopé vozidlá ako motocykle, bicykle, kolobežky a pod., majú vjazd do garážového domu zakázaný.
- Vjazd do garážového domu majú povolený výlučne automobily so spaľovacím zážihovým motorom, so spaľovacím vznetovým motorom, s elektrickým a hybridným pohonom. Prísny zákaz vjazdu do garážového domu platí predovšetkým pre automobily s motorom na zemný plyn (CNG) a skvapalnený Propán – Bután (LPG).
- Vjazd do garážového domu majú povolený vozidlá s výškou do 210 cm
- Maximálna povolená výška vozidla 210 cm nesmie byť prekročená ani v prípade otvorenia výklopných dverí (najčastejšie piate dvere batožinového priestoru zaparkovaného auta).
- V celom priestore garážového domu platí zákaz parkovania mimo vyznačených parkovacích miest pre automobily.
- Vodič môže parkovať len na jednom parkovacom mieste, jeho automobil nesmie zasahovať do susedného parkovacieho miesta.
- Vodič po zaparkovaní je povinný do 30 sekúnd vypnúť motor.
- Chodec nesmie vstupovať do priestoru pod ktoroukoľvek rampou.

VILLA PRO S.R.O., CHRAPČIAKOVA 1, 05201 SPIŠSKÁ NOVÁ VES

**PREVÁDZKOVÝ MANUÁL PRE POUŽÍVATEĽOV
PARKOVACIEHO SYSTÉMU**

Vážený zákazník,

V tomto objekte je prevádzka parkoviska riadená závorovým systémom. Jeho účelom je zabezpečiť pohodlné parkovanie oprávneným užívateľom parkoviska/parkovacej garáže a zabrániť zneužívaniu parkovacích plôch vodičmi bez oprávnenia.

Súčasne žiadame všetkých účastníkov, aby dodržiavali zásady bezpečnej a ohľaduplnej prevádzky v priestoroch parkovísk:

- rýchlosť - maximálna dovolená rýchlosť 5 km/h
- opatrnosť - riziko šmyku v prípade zvýšenej vlhkosti, používanie parabolických zrkadiel
- ohľaduplnosť - zvýšený pohyb chodcov, zákaz pohybu chodcov na šikmých rampách

1. POPIS FUNKČNOSTI

Pre hladké a bezproblémové prechádzanie kontrolnými bodmi systému si neustále uvedomujte tieto základné pravidlá.

- 1) **Závora sa zatvára za každým vozidlom** pokiaľ nie je nastavené inak.
- 2) Pri každom prejazde kontrolným bodom sa identifikujete
- 3) Systém neustále sleduje počet identifikátorov (počet vozidiel) prítomných v parkovisku a nedovolí na jeden identifikátor vojsť viacerým vozidlám. Rovnako počíta využitie zazmluvneného parkovacieho priestoru cez limitné počítadlo, jeden nájomník totiž môže mať prenajaté napr. dve parkovacie miesta a využívať ich pre ľubovoľné zo svojich napr. štyroch vozidiel.
- 4) V prípade, že vozidlo používa spravidla jeden zamestnanec jeho identifikátorom je prístupová karta zamestnanca.
- 5) V prípade, že jedno vozidlo používa viacero zamestnancov je potrebné doplniť do vozidla identifikátor (prístupovú kartu), použitie osobných identifikátorov zamestnancov by komplikovalo identifikáciu a sledovanie obsadenosti. Nechávajte si ho vo vozidle pre ostatných, s ktorými sa delíte o vozidlo.
- 6) Ak Vám systém zamietne prejazd, príčinu Vám vždy oznámi na displeji terminálu, resp. aj prebliknutím červeného svetla na semafore. Sledujte ich.

2. IDENTIFIKÁTORY

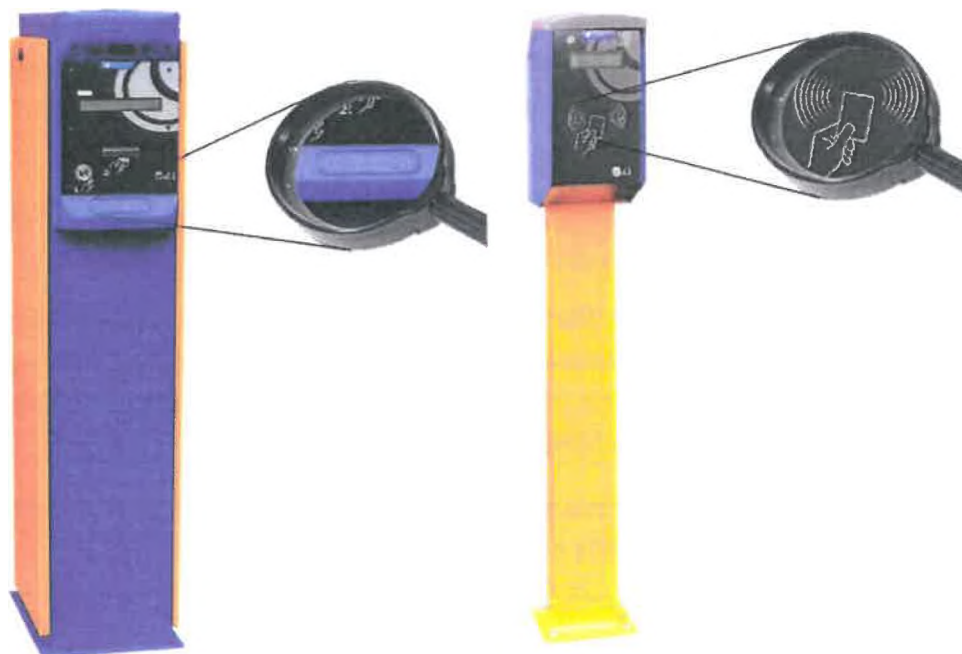
Parkovacia karta – je bezkontaktná RFID karta, ktorou sa identifikujete jej priložením k čítačke terminálu.

V ŽIADNOM PRÍPADE SA KARTA NESMIE VKLADAŤ DO ŠTRBINY NA VÝDAJ LÍSTKA!



Obr. 1 Ukážka bezkontaktnnej karty

Čítacie miesta na multitermináloch znázorňuje Obr. 2.



Obr. 2 Multiterminály - ukážka čítacieho miesta

EČV – slúži ako pomocný identifikátor na urýchlenie a zjednodušenie prejazdov. Systém načítava EČV len v prípade, že je čistá, čitateľná bez dodatočných doplnkov napríklad uchytenie EČV sťahovacími páskami.

K jednej prístupovej karte je možné priradiť maximálne tri rôzne EČV. V prípade nefunkčnosti čítania EČV je vodič vždy povinný použiť prístupovú karu.

EČV nie je možné priradiť k dvom prístupovým kartám. V prípade, že bude v systéme zadaná jedna EČV k dvom prístupovým kartám systém nedokáže EČV jednoznačne priradiť - vozidlu bude umožnený prejazd až po požití prístupovej karty

3. PLATENÉ PARKOVISKO/PARKOVISKO ZAMESTNANCOV

Vonkajšie parkovisko pred budovou je vyhradené výlučne pre parkovanie majiteľov bytov. Vnútorné parkovisko v objekte je vyhradené pre verejné platené parkovanie a súčasne pre parkovanie zamestnancov administratívy s povolením parkovania v objekte.

V prípade vjazdu do vnútorného parkoviska sa zamestnanec preukáže identifikátorom (karta/EČV). V parkovisku je aktivovaný antipassback, každé vozidlo (identifikátor) má umožnený len jeden vjazd, rovnako výjazd je povolený len v prípade, že vozidlu bol umožnený vjazd na platný identifikátor.

Pre výdaj krátkodobých lístkov pre verejnosť je na vjazdovom termináli možnosť výdaja 4 aktíkov pomocou tlačidiel okolo displeja.

Limitné počítadlá SPP-D nie je zobrazované na tabuli počet kariet s povolením vjazdu = počet vydaných kariet, na tabuli je zobrazované len SPP-D návšteva + pribudnú ďalší nájomcovia.

Systém kontroluje maximálny súčasný počet vjazdov zamestnancov do vnútorného parkoviska. Zamestnanec je povinný sledovať stav uvedený na „veľkej“ 6-riadkovej tabuli umiestnenej na vjazde do vonkajšieho parkoviska.

Stav „□“, – v parkovisku je viac ako 9 voľných miest pre konkrétnu spoločnosť – prejazd povolený

Stav „1-9“, – v parkovisku je 1-9 voľných miest pre konkrétnu spoločnosť – prejazd povolený

Stav „0“, – v parkovisku nie je voľné miesto pre konkrétnu spoločnosť – prejazd zakázaný

V prípade obsadenosti parkoviska pre danú spoločnosť, vozidlo nemá povolený vjazd na identifikátor (prístupovú kartu ani EČV) vodič odoberie krátkodobý lístok, ktorý je spoplatnený podľa cenníka umiestnenom na vjazde do parkoviska. Platba je možná v automatickej platobnej stanici umiestnenej pred objektom. Vodič nemá umožnený vjazd na identifikátor do vnútorného parkoviska (vozidlo neparkuje).

4. MOŽNÉ SCENÁRE PREJAZDOV

Na každom z kontrolných bodov je umiestnený hlasitý telefón (interkom), ktorým sa môžete dovolať službukonajúcemu operátorovi. To využívajte v prípade, keď už si nijako neviete rady a za Vami sa hromadia ostatné vozidlá čakajúce na prejazd. Je však potrebné, aby ste boli pripravení na niektoré z možných scenárov:

A/ **Prejazd povolený** – po identifikácii sa na displeji objaví uvítacia správa, na semafore sa rozsvieti zelené svetlo a závora sa otvorí a čaká sa na Váš prejazd. **Bezprostredne za Vami sa**

závora zatvorí, priestor pod závorou je monitorovaný indukčným detektorom umiesteným vo vozovke, ktorý detekuje prítomnosť vozidla.

B/ Prejazd zakázaný – aktivovaný antipassback. Po identifikácii sa závora neotvorí a na displeji sa objaví správa LISTOK UZ PARKUJE na vjazde, prípadne LISTOK NEPARKUJE na výjazde. Znamená to, že sa pokúšate vojsť do parkoviska bez predchádzajúceho výjazdu, prípadne z neho vyjsť bez predchádzajúceho výjazdu. Toto môže nastať aj v prípade, že Váš posledný prejazd nebol zaregistrovaný, napr. ste vyšli cez zlomenú závoru alebo počas výpadku systému. Ak niekedy takáto situácia nastane, prevádzkovateľ o nej obvykle vie a má k dispozícii prostriedky, ako sa s tým vysporiadať, nemusíte sa za každú cenu snažiť identifikovať, keď prechádzate cez dlhodobu otvorenú alebo zlomenú závoru.

C/ Prejazd zakázaný – limitné počítadlo. Táto situácia môže nastať len na vjazde a budete sa s ňou stretávať bežne, ak máte vydaných viac identifikátorov, než je počet Vašich parkovacích miest. Nemusíte obtelefonovávať ostatných spolupracovníkov kvôli zisteniu naplnenosti pred každým príjazdom. Systém Vám naplnenosť oznámi správou **PARKOVISKO OBSADENE (A)** už na prvom vjazde. V takom prípade si stlačením tlačidla vyžiadajte výdaj parkovacieho lístka, otočte sa v prvej sekcii parkoviska a opustite ho v dobe bezplatného prejazdu. V mimoriadnych prípadoch sa môže stať, že systém nemá správny údaj o naplnenosti, napr. keď niekto z Vašej skupiny opustil parkovisko bez identifikácie. Vjazd nie je miestom, kde môžete riešiť reklamácie a ani operátor a vodiči za Vami obvykle nemajú toľko času. Vojdite na lístok a až potom to riešte so správcom parkovacieho systému, resp. správcom budovy.

D/ Vjazd do vnútorného parkoviska: Prejazd zakázaný – LISTOK NEPARKUJE. Túto správu si prečítate na displeji v prípade, že ste si pri vjazde do plateného parkoviska vybrali krátkodobý parkovací lístok. Aktuálne sa nachádzate v režime platiaceho zákazníka, Vaša sekcia vo vnútornom parkovisku je obsadená, takže na prejazd do vnútorného parkoviska nie ste oprávnený. Pred výjazdom je potrebné uhradiť parkovné podľa platného cenníka.

Želáme Vám pohodlné a bezproblémové prejazdy cez náš parkovací systém a komfortné využívanie Vašich parkovacích miest.

Príloha 8

Final Certificate

The assessment of:

**Klingerka, SO 02 Vea administratíva
Plátennícka 2
Bratislava
821 09
Slovakia**



has been carried out according to Technical Manual:

BREEAM International New Construction 2016

Office

Shell and Core

and based on the Assessment Report produced by:

Salvis s.r.o.

has achieved a score of **72.1%**

Excellent



Certificate Number: **BREEAM-0087-9189**

Issue: **02**

BRE Global Limited is accredited by UKAS. The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of Scheme Document SD123

14 February 2023

Date of Issue

Klingerka s.r.o.

Client for the Assessment

Signed for BRE Global Ltd., Catherine Butcher

Samuel Sura

Licensed Assessor

GFI

Architect

SS67

Assessor Number

JTRE

Developer



SD123 Cert. No. BREEAM-0087-9189

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD123.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation. To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check, scan the QR Tag or contact us: E: breeam@bre.co.uk T: +44 (0)333 321 8811

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms

The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0007 which can be verified by visiting www.ukas.com

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551)



Final Certificate Number: BREEAM-0087-9189

Issue: 02

**Klingerka, SO 02 Vea administratíva
Plátennícka 2
Bratislava
821 09
Slovakia**

Assessed for: Klingerka s.r.o.

by: Salvis s.r.o.

Assessor Company

Samuel Sura

SS67

Licensed Assessor

Assessor Number

BREEAM International New Construction 2016

Office

Shell and Core

Overall Score: 72.1%

Rating: Excellent



Category Scores	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Management					33						
Health and Wellbeing									82		
Energy										83	
Transport										78	
Water										78	
Materials										58	
Waste										86	
Land Use and Ecology										70	
Pollution										50	
Innovation										40	

C. Butcher

Signed for BRE Global Ltd., Catherine Butcher

14 February 2023

Date of Issue



S0123 Cert. No. BREEAM-0087-9189

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document S0123.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation. To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check via the QR Code or contact us: E: enquiries@bre.co.uk T: +44 (0)239 391 9211

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms

In the UK the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation registration number 0407 which can be verified by visiting www.ukas.co.uk

BREEAM is a registered trademark of BRE - the Building Research Establishment Ltd. Company number 14445578



bre

Príloha 11

Preberací protokol
v zmysle
ZMLUVY O BUDÚCEJ ZMLUVE O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
zo dňa 02.10.2024

(ďalej len „Protokol“)

medzi:

budúcim prenajímateľom:

Obchodné meno:	Klingerka, s.r.o.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 01 Bratislava
IČO:	50 944 045
IČ DPH:	SK 212 054 2743
Zápis:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 120458/B
Bankové spojenie:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:	
Nájomné:	SK27 0900 0000 0051 7503 9436
Náklady:	SK05 0900 0000 0051 7503 9444
Konanie v mene:	JTRE a.s. konajúci ako splnomocnenec

(ďalej len „Budúci prenajímateľ“)

a

budúcim nájomcom:

Obchodné meno:	Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
Sídlo	Drieňová 24, 826 03 Bratislava – mestská časť Ružionov, Slovenská republika
IČO:	00699063
IBAN:	SK23 8180 0000 0070 0006 0830
SWIFT (BIC):	SPSRSKBAXXX
Konanie v mene:	Mgr. Juraj Beňa, L.L.M., predseda

(ďalej len „Budúci nájomca“).

(ďalej spolu len „Strany“)

Nakoľko:

(A) Zmluvné strany podpísali dňa 27.03.2024 Zmluvu o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“), ktorej predmetom je nájom Kancelárskych priestorov na 7. a 8. poschodí (8. a 9. nadzemnom podlaží) Budovy: administratívna budova so súpisným číslom 19013, popis stavby: KLINGERKA OFFICES, Plátennická 2, druh stavby: Administratívna budova, postavená na pozemkoch CKN parc. č. parc. číslo: 9247/7, 9247/12, 9247/15, 9247/16, 9247/26 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, zapísaná na liste vlastníctva číslo 5127 s celkovou Podlahovou plochou: 1.514,20 m², čo predstavuje Podlahovú plochu s add-onom: 1.585,79 m² bližšie definovaných v Zmluve a nájom Parkovacích miest v počte 20 (ďalej len „Priestory“ alebo „Predmet nájmu“).

(B) Zmluvné strany na základe článku 8 Zmluvy o budúcej zmluve vykonali Preberacie konanie v zmysle ktorého bol vyhotovený tento Preberací protokol s nasledovným obsahom:

1. Definície a výklad

1.1. Pojmy uvádzané v tomto Protokole majú rovnaký význam, aký majú v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve, pokiaľ v tomto Protokole nie je uvedené inak.

2. Odovzdanie a prevzatie

2.1. Budúci nájomca týmto potvrdzuje, že Budúci prenajímateľ odovzdal Budúcemu nájomcovi a Budúci nájomca prevzal od Budúceho prenajímateľa v deň podpisu tohto Protokolu do užívania v súlade s bodom 8.17 Zmluvy o budúcej zmluve:

2.1.1.1. **Kancelárske priestory** - priestory slúžiace ako kancelárie na 7. poschodí, t.j. 8. nadzemnom podlaží Budovy o výmere 432,20 m² a na 8. poschodí, t.j. 9. nadzemnom podlaží Budovy o výmere 1.082,00 m² celková podlahová plocha spolu je 1.514,20 m² (1.585,79 m² vrátane add-on) bližšie špecifikované v bode 2.1.19 Zmluvy o budúcej zmluve a ostatných ustanoveniach Zmluvy o budúcej zmluve;

2.1.1.2. **Garážové stojiská** - sa rozumie dvadsať (20) dedikovaných garážových stojísk nachádzajúcich sa v časti Garáže označenej ako dedikované parkovacie miesta v polohopisnom pláne tvoriacom Prílohu 4 tejto Zmluvy

(ďalej len „Predmet nájmu“).

2.2. Budúci nájomca vyhlasuje, že:

2.2.1 Predmet nájmu si prezrel, je oboznámený s jeho stavom a umiestnením;
a

2.2.2 stav Predmetu nájmu zodpovedá podmienkam dohodnutým v Zmluve o budúcej zmluve a je spôsobilý na dohovorené užívanie (t.j. na Účel

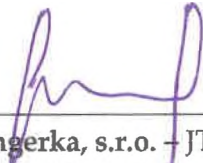
- 2.2.3 všetky povinnosti Budúceho prenajímateľa v súvislosti s vykonaním Fit-out úprav a odovzdaním Predmetu nájmu sú splnené s výnimkou odstránenia väd, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 tohto Protokolu.
- 2.3. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je dňom podpisu tohto Protokolu odovzdaný Budúcemu nájomcovi a Budúci nájomca ho preberá na účel ako je uvedené v bode 8.17 Zmluvy o budúcej zmluve t.j. do uzatvorenia Nájomnej zmluvy na účel Predbežného užívania a od uzatvorenia Nájomnej zmluvy na Účel nájmu. Strany potvrdzujú, že uzatvorením Nájomnej zmluvy sa bez ďalšieho (t.j. bez akéhokoľvek ďalšieho úkonu) považuje Predmet nájmu za odovzdaný a prevzatý na Účel nájmu a to v stave v akom sa bude Predmet nájmu v tento deň nachádzať a týmto dňom je Budúci nájomca oprávnený Predmet nájmu užívať na Účel nájmu.
- 2.4. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje odstrániť vady a nedorobky spísané v Prílohe č. 1 tohto Protokolu v lehote dohodnutej medzi Stranami a uvedenej v Prílohe č. 1 tohto Protokolu. Budúci nájomca sa zaväzuje umožniť Budúcemu prenajímateľovi (ním určeným Dodávateľom) vstup do Predmetu nájmu na tento účel.
- 2.5. Strany potvrdzujú, že Dňom odovzdanie je deň 02.10.2024
- 2.6. Strany potvrdzujú, že Kontribúcia bola vyčerpaná v plnom rozsahu.
- 2.7. Budúci nájomca prevzatím Predmetu nájmu v zmysle tohto Protokolu, preberá zodpovednosť za Predmet nájmu v rozsahu vyplývajúcom zo Zmluvy o budúcej zmluve a po uzatvorení Nájomnej zmluvy v jej zmysle a zároveň sa zaväzuje sa plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve a po uzatvorení Nájomnej zmluvy taktiež všetky povinnosti z nej vyplývajúce.
- 2.8. Tento Preberací protokol bol podpísaný v troch (3) originálnych vyhotoveniach, z ktorých Budúci prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a Nájomca obdrží jeden (1) rovnopis.

3. Prílohy

- Príloha č. 1: Vady Predmetu nájmu a Fit-out úprav
- Príloha č. 2: Zoznam odovzdaných kľúčov a kariet
- Príloha č. 3: Stav meračov energií
- Príloha č. 4: Polohopisný plán Predmetu nájmu

V Bratislave dňa 02.10.2024

Budúci prenajímateľ



Klingerka, s.r.o. – JTRE a.s.
konajúci ako splnomocnenec

V Bratislave dňa 02.10.2024

Budúci nájomca



Protimonopolný úrad Slovenskej republiky

Príloha č. 1

Protokolu

Vady Predmetu nájmu, Fit-out úprav

	Lehota na odstránenie
1) Prasklina po maľbe serverovňa 7.p.	16.10.2024
2) Zariadenie predmety na hyg. potreby 7.p8.p – mydľnička, zásobník na utierky, zrkadlá, nástavec na toaletný papier	16.10.2024
3) TÚV – toalety nefunguje 7. a 8. p.	16.10.2024
4) Zle nalepený koberec na 7p. 7x a na 8p. 14x označené ako na fotodokumentácii	16.10.2024
5) Vstupné dvere oškreté na 7 a 8, najneskôr 16.10.2024 bude potvrdený termín odstránenia	

Príloha č. 2

Protokolu

Zoznam odovzdaných kľúčov a kariet

Prístupové karty č. 601 až 700

Osobné číslo	Meno	Priezvisko	Pridelené identifikačné karty	Počiatkové poschodie 7/8 NP	Parkovanie áno/nie	EČV
klg601			4113045C			
klg602			40B6773C			
klg603			407E681C			
klg604			40BC32BC			
klg605			407BCA2C			
klg606			40C60AAC			
klg607			40944CEC			
klg608			40D7FA6C			
klg609			410DB66C			
klg610			407DD91C			
klg611			409B969C			
klg612			4087FD8C			
klg613			405BDB4C			
klg614			40762EBC			
klg615			4056A2CC			
klg616			4089623C			
klg617			405F11DC			
klg618			40AB535C			
klg619			405521BC			
klg620			40569E3C			
klg621			40527E2C			
klg622			406FE71C			
klg623			40716AEC			
klg624			40A166EC			
klg625			4079DFAC			
klg626			4092415C			
klg627			409BB70C			
klg628			4079E34C			
klg629			40B5509C			
klg630			40C3B6BC			
klg631			407F910C			
klg632			40ADC5EC			

klg633		40AEF0EC		
klg634		409359CC		
klg635		4073A21C		
klg636		40BC27DC		
klg637		40A1D3AC		
klg638		407765FC		
klg639		40A2BB6C		
klg640		40776B3C		
klg641		4082F4EC		
klg642		40C8100C		
klg643		4095D60C		
klg644		40AB1D6C		
klg645		40C3824C		
klg646		40BD03FC		
klg647		40DB933C		
klg648		40DBED3C		
klg649		4093D9FC		
klg650		40D80BAC		
klg651		40CEEBBC		
klg652		4090000C		
klg653		40A1191C		
klg654		40BC3FAC		
klg655		408BE47C		
klg656		40AE45FC		
klg657		40C9C16C		
klg658		40A0112C		
klg659		40D0248C		
klg660		40C50B8C		
klg661		409B750C		
klg662		40C6CBFC		
klg663		40A6E26C		
klg664		40DBF7DC		
klg665		40A7E10C		
klg666		40C6B83C		
klg667		40AC23EC		
klg668		40D5F3CC		
klg669		409655AC		
klg670		40B4B75C		
klg671		409E9F1C		
klg672		404F65BC		
klg673		40CC3D5C		
klg674		40B6C8FC		
klg675		40D5B4CC		
klg676		40A48B9C		

klg677		405F3F4C		
klg678		409088DC		
klg679		405142CC		
klg680		403C223C		
klg681		4089B20C		
klg682		40C2F7EC		
klg683		4069B98C		
klg684		4066B42C		
klg685		4040E5BC		
klg686		406A6E0C		
klg687		4091F59C		
klg688		4086658C		
klg689		4037EB8C		
klg690		404EB56C		
klg691		4078843C		
klg692		40D01EBC		
klg693		40D96B4C		
klg694		40CB195C		
klg695		40A5363C		
klg696		40B37B0C		
klg697		40B8E33C		
klg698		40CD9CAC		
klg699		40BC327C		
klg700		4084D8FC		

Každé interiérové dvere mali 3 ks kľúčov.

Príloha č. 3

**Protokolu
Stav meračov energií**

Stav meračov 2.10.2024			
		Spotreba	Č. merača
Merač tepla 7NP	pomerový	35820 kWh	72104487
Merač tepla 8NP	vlastný	0 kWh	72104488
Merač chladu 7NP	pomerový	51100 kWh	72104497
Merač chladu 8NP	vlastný	12070 kWh	72124119
Merač T chladu 7NP	pomerový	21284 kWh	72826338
Merač T chladu 8NP	vlastný	327 kWh	72104511
Merač vody 7NP	vlastný	0,532m3	24978964
Merač vody 8NP	vlastný	7 m3	75247934
Merač el. energie 7NP	vlastný	494 kWh	308452
Merač el. energie 7NP	vlastný	89 kWh	308691
Merač el. energie 8NP	vlastný	0 kWh	308444
Merač el. energie 8NP	vlastný	608 kWh	308445
Merač el. energie 8NP	vlastný	6 kWh	308446
Merač el. energie 8NP	vlastný	22 kWh	308447

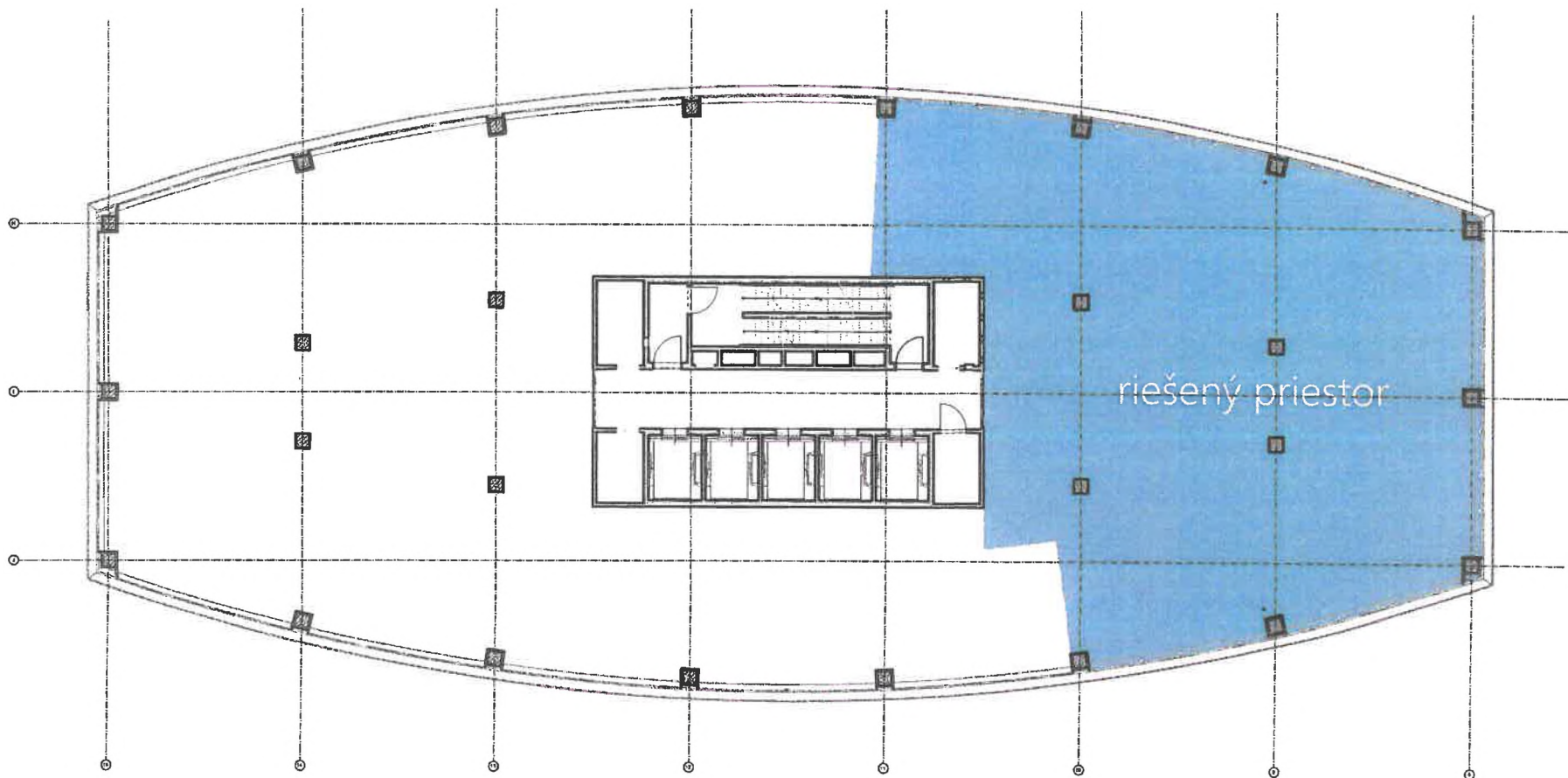
Príloha č. 4

Protokolu
Polohopisný plán Predmetu nájmu

2
5

6

Umiestnenie



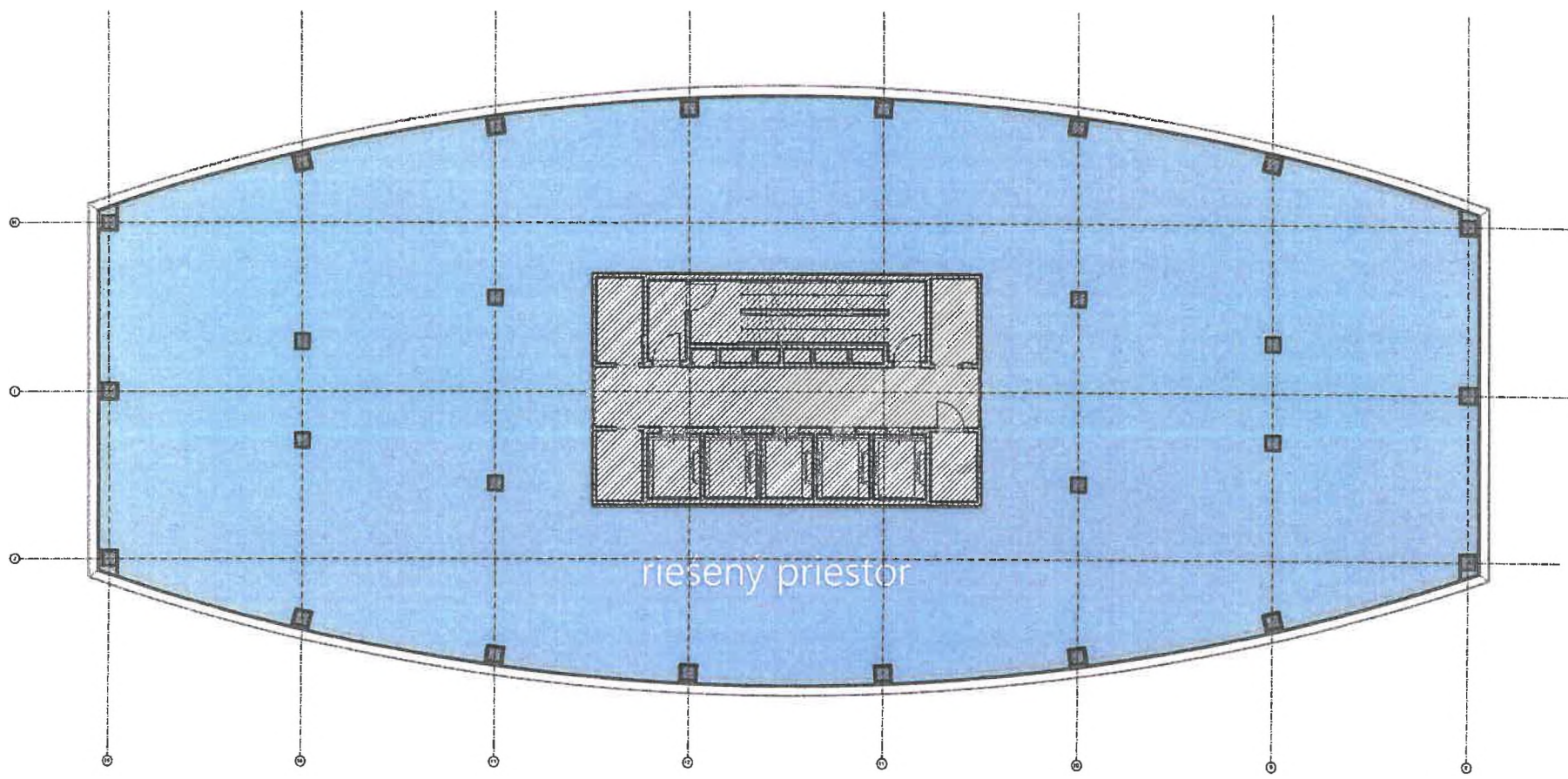
zeit.

Koncept - spaceplan
Klingerka - Bratislava | Slovensko

8. nadzemné podlažie
area: 432,20 m2 netto

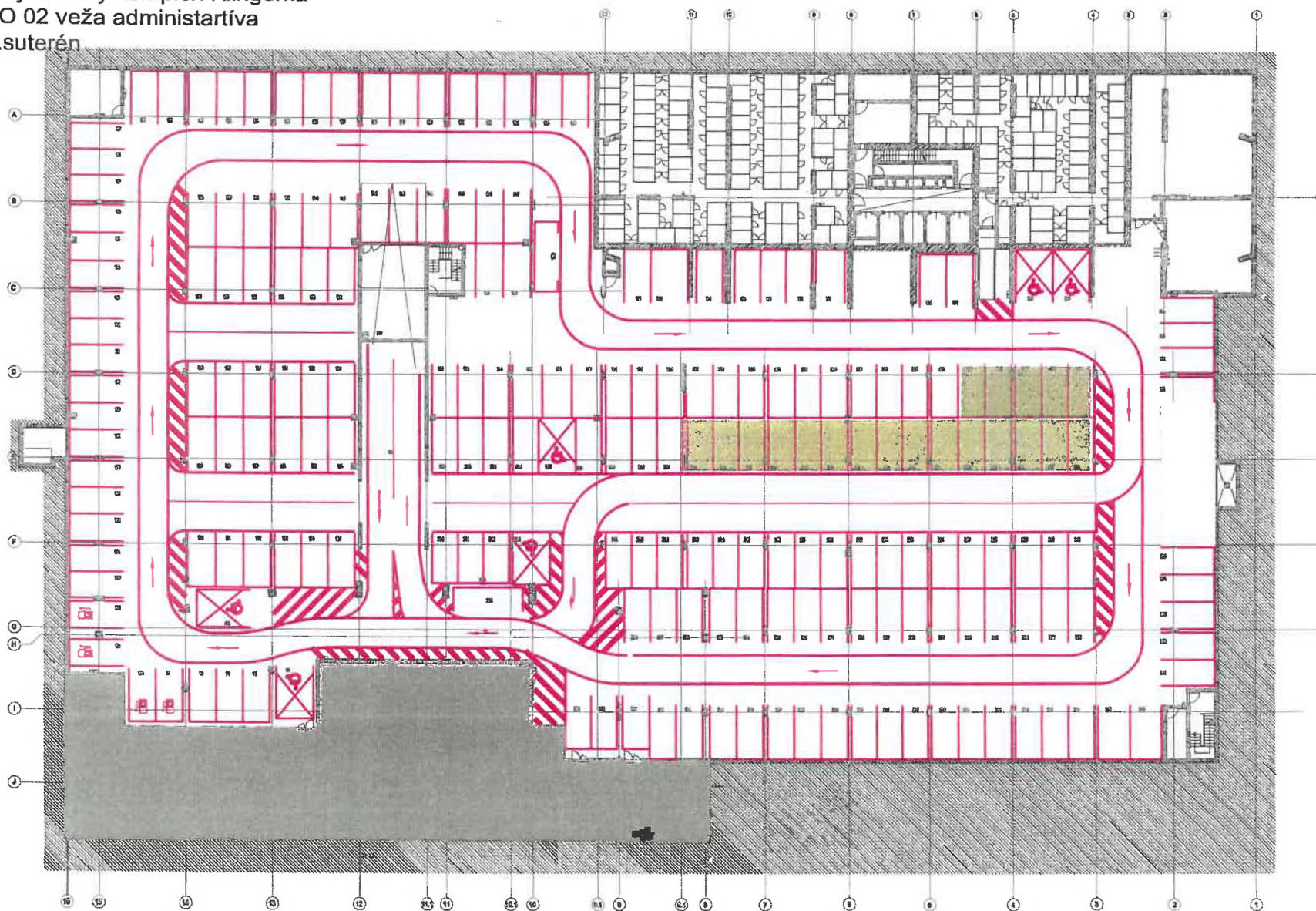
Príloha 3A

Umiestnenie



Polohopisný plán Garážové stojiská
Polyfunkčný komplex Klingerka
SO 02 veža administratíva
2.suterén

Príloha 3B - Polohový plán garážových stojísk



20 dedikovaných garážových stojísk

h
h

Vysoká Strana Nizka Stav

obrazenie Logica System BacNetSOX2 BS002 Mes

Mes (Meranie)

7. poschodie

Chlad 72104497

Chlad Tech. 72826338

Teplo 72104487

Voda 75247935

Elektro 1.1 308448

Elektro 1.2 308453

Elektro 1.3 308452

Elektro 1.4 308691

Voda 25660853 SaT

Voda 12203382 Orkla

51 120,0 kWh
21 292,0 kWh
35 848,0 kWh
314,0 m3
11 343,0 kWh
12 044,0 kWh
495,0 kWh
89,0 kWh
110,0 m3
134,0 m3

8. poschodie

Chlad 72124119

Chlad Tech. 72104511

Teplo 72104488

Voda 75247934

Elektro 1.1 308444

Elektro 1.2 308445

Elektro 1.3 308446

Elektro 1.4 308447

12 140,0 kWh
327,0 kWh
0,0 kWh
7,0 m3
0,0 kWh
611,0 kWh
5,0 kWh
22,0 kWh

9
Ch
Te
Te
Vo
Ele
Ele
Ele
Ele
Ele
9.NF

2PP

ZBERNICA Z02

2RS2, 3RS2, 4RS2, 5RS2, 6RS2,
7RS2, 8RS2, 9RS2, 10RS2

KWZ44B1-M
ENERGY METER

ET-1-4

TCM 221/12-4921

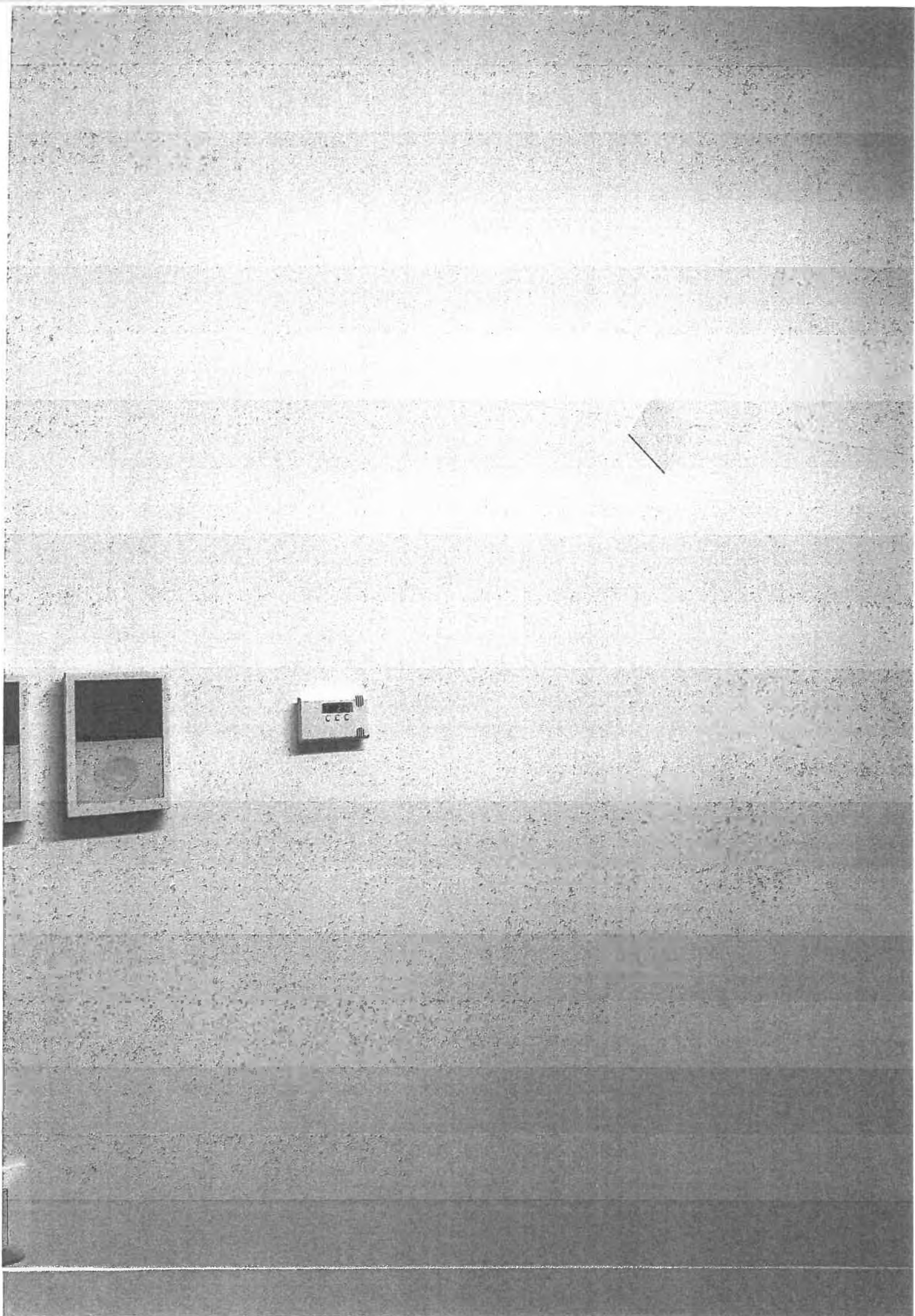


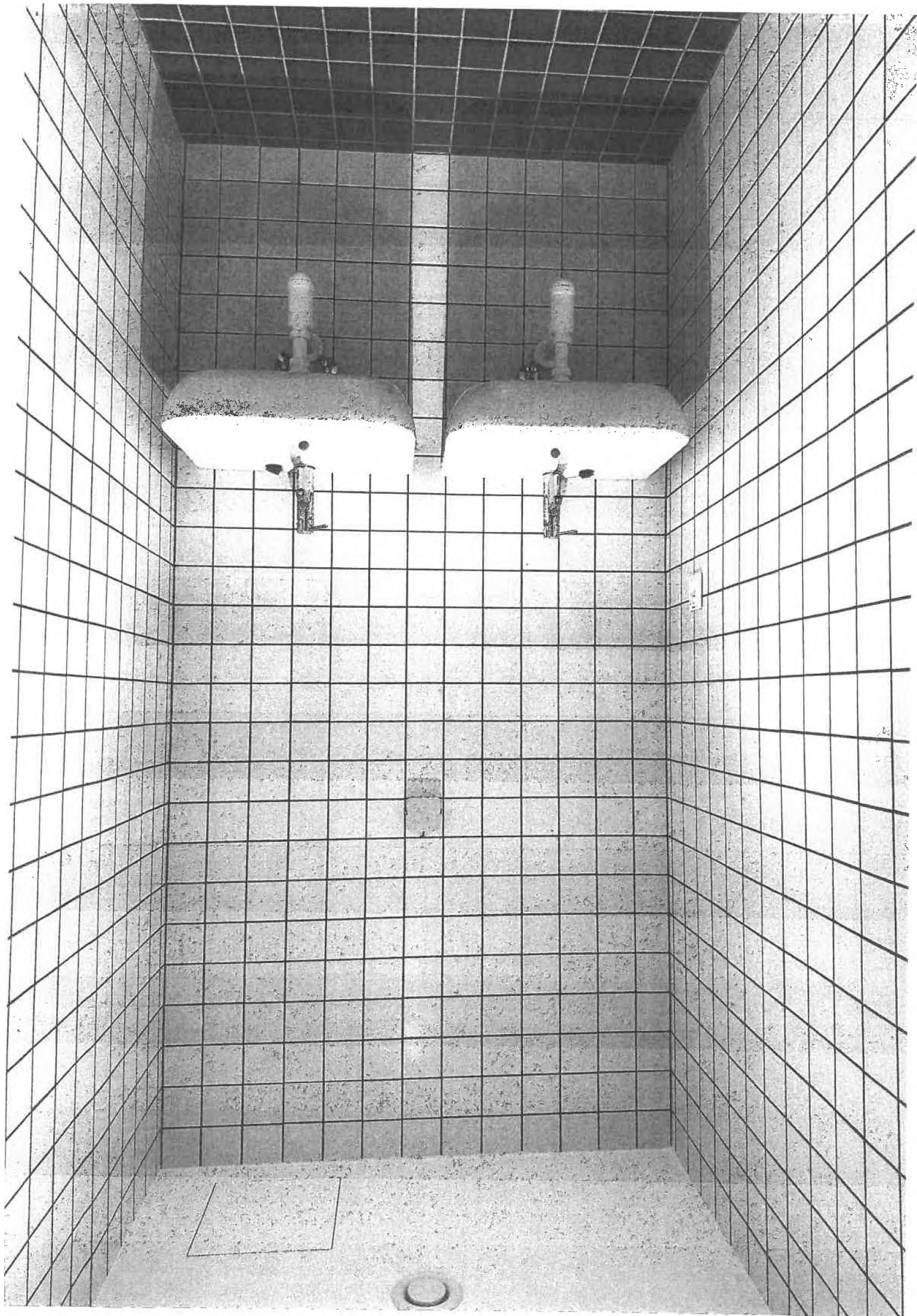
3x230/400 V	-25..55°C	Cl. B	☉ ☐ Y
0.25-5(65) A	50 Hz	A= 10 000 imp/kWh	
SN: 308691	2020	S0= 500 imp/kWh	

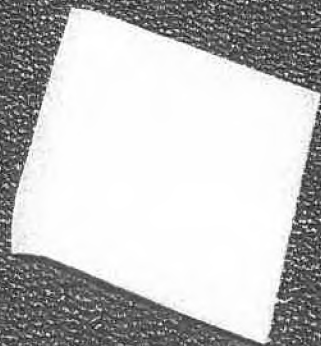
E.I.N

E.I.N









DK-8680



vobomer

24978964

ultravokany



2040

MULTICAL® 21

21/000074

2017/0006/01/74

1100 7005 75 21

0/100000

DIP 0.1%
CS 1.500V
PIDE 5000
PIDE 1500

