

ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov
a subsidiárne podľa Obchodného zákonníka

(ďalej len „**Zmluva**“)

v Bratislave dňa _____ medzi

Nájomcom:

Obchodné meno: **MH Invest, s.r.o.**
Sídlo: Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava
IČO: 36 724 530
IČ DPH: SK2022302931
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 44056/B
Bankové spojenie:
IBAN:
Konanie v mene: Ing. Boris Kačáni, konateľ
E-mail: mhinvest@mhinvest.sk
Adresa na doručovanie: Turčianska 2, 821 09 Bratislava

(ďalej len „**Nájomca**“)

a

Podnájomníkom:

Názov: **Európsky orgán práce**
Sídlo: Landererova 12, 811 09 Bratislava
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT (BIC):
Konanie v mene: Cosmin Boianuiu, výkonný riaditeľ
E-mail: executive-director@ela.europa.eu

(ďalej len „**Podnájomník**“)

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

1. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

- 1.1 Podnájomník bol zriadený Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/1149 z 20. júna 2019, ktorým sa zriaďuje Európsky orgán práce a ktorým sa menia nariadenia (ES) č. 883/2004, (EÚ) č. 492/2011 a (EÚ) 2016/589 a ktorým sa zrušuje rozhodnutie (EÚ) 2016/344 (ďalej len „**Nariadenie**“).
- 1.2 V zmysle článku 1 Rozhodnutia prijatého vzájomnou dohodou medzi zástupcami vlád členských štátov (EÚ) 2019/1199 z 13. júna 2019 o umiestnení sídla Európskeho orgánu práce má Európsky orgán práce svoje sídlo v Bratislave.
- 1.3 Uznesením Vlády Slovenskej republiky č. 511/2019 zo dňa 14.10.2019 k návrhu na zabezpečenie zriadenia sídla Európskeho orgánu práce v Bratislave Vláda Slovenskej republiky schválila, aby Nájomca bol účastníkom Nájomnej zmluvy, a to na strane nájomcu.
- 1.4 Spoločnosť Landererova 12, s.r.o., IČO: 47 599 219, so sídlom: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 96455/B (ďalej ako „**Prenajímateľ**“), je výlučný vlastník Priestorov,

Budovy a Pozemkov. Výpisy z listov vlastníctva týkajúcich sa Pozemkov a Budovy a polohopisný plán Pozemkov z katastrálnej mapy tvoria **Prílohu 1** tejto Zmluvy.

- 1.5 Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 24.03.2021 Nájomnú zmluvu, v zmysle ktorej Prenajímateľ súhlasil, aby Priestory boli prenechané Podnájomníkovi na zriadenie jeho sídla a vykonávanie jeho činnosti v Priestoroch.
- 1.6 Nájomca vyhlasuje, že v zmysle Nájomnej zmluvy je oprávnený prenechať Priestory Podnájomníkovi do užívania.
- 1.7 Nájomca sa zaväzuje, že za predpokladu plnenia povinností Podnájomníka podľa tejto Zmluvy bude konať tak, aby právny vzťah založený touto Zmluvou a Nájomnou zmluvou ostal po celý čas zachovaný. Predovšetkým, Nájomca týmto vyslovene vyhlasuje a zaručuje sa Podnájomníkovi, že
 - 1.7.1 Nájomca za žiadnych okolností jednostranne ani vzájomne s Prenajímateľom nezrušia Nájomnú zmluvu ani nezabezpečia ukončenie a/alebo odstúpenie od Nájomnej zmluvy počas doby platnosti tejto Zmluvy za predpokladu, že Podnájomník si riadne a načas plní svoje záväzky uvedené v tejto Zmluve;
 - 1.7.2 v súvislosti s každým ustanovením, v ktorom táto Zmluva uvádza povinnosti, záväzky a/alebo záruky Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy s dopadom na Podnájomníka, je Nájomca zodpovedný za ich plnenie tak, aby Podnájomník mohol nerušene vykonávať svoje práva uvedené v tejto Zmluve.
- 1.8 Strany vyhlasujú, že Dohoda o usídlení po nadobudnutí svojej účinnosti bude obsahovať záväzok Vlády Slovenskej republiky zabezpečiť sídlo Podnájomníka. Na Nájomcu však bola prenesená právomoc stať sa zmluvnou stranou na strane Nájomcu v súvislosti s priestormi, v ktorých sa nachádza sídlo Podnájomníka. Nájomca je tak povinný riadne plniť záväzky z Nájomnej zmluvy a tejto Zmluvy z dôvodu právoplatnosti uznesenia Vlády Slovenskej republiky uvedeného v bode 1.3 vyššie. Vláda Slovenskej republiky sa ďalej zaväzuje zabezpečiť, že bude mať Nájomcu v 100% vlastníctve počas Doby podnájomu.

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 stanovená vychádzajúc z miery užívania Spoločných priestorov Podnájomníkom; pre vylúčenie pochybností však nejde o vymedzenie reálne oddeliteľnej časti Spoločných priestorov užívanej Podnájomníkom a nestáva sa súčasťou Priestorov; pre vylúčenie pochybností na účely tejto Zmluvy je Add-on percento pevne stanovené vo výške 5 % a počas Doby podnájomu sa nebude zvyšovať;
 - 2.1.2 „**Bežná údržba**“ sa rozumie súhrn prác potrebných na obvyklé udržiavanie Priestorov vrátane odstraňovania následkov opotrebenia Priestorov a riadneho čistenia a upratovania Priestorov;
 - 2.1.3 „**Budova**“ sa rozumie administratívna budova so súpisným číslom 7866, popis stavby: PANORAMA CITY III. Business, Landererova 12, druh stavby: Administratívna budova, postavená na pozemku CKN parc. č. 9134/187 a zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zapísaná na liste vlastníctva číslo 10218;
 - 2.1.4 „**Certifikát**“ sa rozumie certifikácia podľa štandardu *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*;
 - 2.1.5 „**Ďalšie priestory**“ sa rozumejú nebytové priestory
 - 2.1.5.1 na 13. poschodí (14. nadzemnom podlaží) Budovy o celkovej výmere podlahovej

plochy 1192,3 m² vyznačené v Prílohe 9A tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory A**“);

2.1.5.2 na 11. poschodí (12. nadzemnom podlaží) Budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 1052,1 m² vyznačené v Prílohe 9B tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory B**“);

2.1.5.3 na 3. poschodí (4. nadzemnom podlaží) Budovy o celkovej výmere podlahovej plochy 1282,4 m² vyznačené v Prílohe 9C tejto Zmluvy (ďalej len „**Ďalšie priestory C**“).

Nájomca vyhlasuje, že podlahová plocha Ďalších priestorov bola vymieraná podľa pravidiel *BOMA International* (angl. *Building Owners and Managers Association International*) Edition 1-1996.

- 2.1.6 „**Deň odovzdania**“ sa rozumie deň, keď bude Preberací protokol k Priestorom podľa bodu 7.3 Zmluvy podpísaný oboma Stranami;
- 2.1.7 „**Design manuál**“ sa rozumie dokument upravujúci všeobecné minimálne podmienky Budovy, Priestorov a Ďalších priestorov;
- 2.1.8 „**Doba podnájmu**“ sa rozumie doba, počas ktorej je Podnájomník oprávnený užívať Priestory; na účely tejto Zmluvy sa ňou rozumie doba určitá v trvaní uvedenom v bode 7.1 a 7.5 tejto Zmluvy; pre vylúčenie pochybností, Doba podnájmu nemôže byť dlhšia ako Doba nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy;
- 2.1.9 „**Dodávateľia**“ sa rozumie dodávateľia stavebných prác, služieb, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom;
- 2.1.10 „**Dohoda o usídlení**“ je medzinárodná zmluva, ktorá bude uzatvorená medzi Slovenskou republikou a Európskym orgánom práce (ELA), ktorej znenie bude zverejnené v Zbierke zákonov SR;
- 2.1.11 „**Dôverné informácie**“ sa rozumie skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sa Strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou a/alebo Nájomnou zmluvou, ich plneniami alebo predzmluvnými rokovaniami s nimi súvisiacimi;
- 2.1.12 „**Drobné opravy**“ sa rozumie opravy Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, prípadne iných priestorov, ktoré budú predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy, ak náklady na jednotlivú prácu alebo niekoľko súvisiacich prác nepresiahnu Limit nákladov;
- 2.1.13 „**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, tak inflačný index, ktorý ho nahradil, a ak ani taký alternatívny index neexistuje, tak inflačný index vyhlasovaný Štatistickým úradom Slovenskej republiky;
- 2.1.14 „**Kancelárske priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako kancelárie na 15. nadzemnom podlaží (14. poschodí) Budovy s čistou podlahovou plochou 1192,3 m², ktorých pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 2** tejto Zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že podlahová plocha Kancelárskych priestorov bola vymieraná podľa pravidiel *BOMA International* (angl. *Building Owners and Managers Association International*) Edition 1-1996;
- 2.1.15 „**Komunálny odpad**“ sa rozumie komunálny odpad v zmysle platných a účinných právnych prepisov, ktorý vzniká pri výkone činnosti Podnájomníka na Účel podnájmu v

Priestoroch;

- 2.1.16 „**Limit nákladov**“ sa rozumie suma 150,- Eur (slovom: jednostopäťdesiat eur) bez DPH;
- 2.1.17 „**Nadštandard**“ sa rozumie nadštandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia priestorov, t. j. úpravy nad rámec Štandardu;
- 2.1.18 „**Podnájomné**“ sa rozumie odplata za užívanie Priestorov pozostávajúca z Podnájomného za Kancelárske priestory, Podnájomného za Skladové priestory a Podnájomného za Parkovacie miesta;
- 2.1.19 „**Nájomné**“ sa rozumie odplata uhrádzaná Nájomcom Prenajímateľovi v zmysle Nájomnej zmluvy za užívanie Priestorov pozostávajúca z nájomného za Kancelárske priestory, nájomného za Skladové priestory a nájomného za Parkovacie miesta;
- 2.1.20 „**Podnájomné za Kancelárske priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Kancelárskych priestorov;
- 2.1.21 „**Podnájomné za Skladové priestory**“ sa rozumie odplata za užívanie Skladových priestorov;
- 2.1.22 „**Podnájomné za Parkovacie miesta**“ sa rozumie odplata za užívanie Parkovacích miest;
- 2.1.23 „**Náklady**“ sa rozumie Náklady na Vlastné energie, Náklady na Spoločné energie a Odplata za Služby;
- 2.1.24 „**Náklady na Vlastné energie**“ sa rozumie náklady platené Podnájomníkom Nájomcovi za dodávku Vlastných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Vlastných energií;
- 2.1.25 „**Náklady na Spoločné energie**“ sa rozumie náklady platené Podnájomníkom Nájomcovi za dodávku Spoločných energií, vrátane poplatkov za distribúciu, poplatkov za rezervovanú kapacitu a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Spoločných energií;
- 2.1.26 „**Občiansky zákonník**“ sa rozumie zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;
- 2.1.27 „**Obchodný zákonník**“ sa rozumie zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení;
- 2.1.28 „**Odplata za Služby**“ sa rozumie odplata platená Podnájomníkom Nájomcovi za poskytovanie Služieb, vrátane nákladov spojených so zabezpečením riadneho poistenia Budovy, 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 Budovy alebo Pozemkov v súvislosti s vlastníctvom alebo prenájomom Priestorov, s výnimkou dane z príjmov;
- 2.1.29 „**Parkovacie miesta**“ sa rozumie nededikované parkovacie miesta v celkovom počte 17 (t.j. akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta) nachádzajúce sa na -1,5 podzemnom až 3,5 nadzemnom podlaží v Budove v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7A** tejto Zmluvy;
- 2.1.30 „**Ďalšie parkovacie miesta v Budove**“ sa rozumie nededikované parkovacie miesta (t.j. akékoľvek aktuálne voľné parkovacie miesta) nachádzajúce sa na -1,5 podzemnom až 3,5 nadzemnom podlaží v Budove v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7A** tejto Zmluvy v celkovom maximálnom počte 3, vo vzťahu ku ktorým má Podnájomník právo opcie podľa ustanovenia článku 8 tejto Zmluvy;
- 2.1.31 „**Ďalšie parkovacie miesta**“ sa rozumie parkovacie miesta v stavbe: Parkovací dom pre TOWER 115, súpisné číslo I. 7629, orientačné číslo 10, ktorá je postavená najmä na pozemku parcelné č. 9134/158 o výmere 2.833 m², druh pozemku zastavaná plocha

a nádvorie, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 4071 pre katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „**Parkovací dom pre Tower 115**“) v zmysle polohopisného plánu tvoriaceho **Prílohu 7B** tejto Zmluvy v celkovom maximálnom počte 48, ktorých užívanie pre Podnájomníka sa Nájomca zaväzuje zabezpečiť po uplatnení opcie podľa ustanovenia článku 8 tejto Zmluvy;

- 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 „**Podlahová plocha**“ sa rozumie čistá podlahová plocha Kancelárskych priestorov o výmere 1192,3 m²;
- 2.1.34 „**Podlahová plocha s add-onom**“ sa rozumie Podlahová plocha zvýšená o Add-on percento;
- 2.1.35 „**Pozemky**“ sa rozumie pozemky registra C-KN parc. č. 9134/51, 9134/52, 9134/53, 9134/55, 9134/128 a 9134/187 zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10218, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres Bratislava I, obec Bratislava – m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto;
- 2.1.36 „**Preberacie konanie**“ sa rozumie postup, ktorým Nájomca odovzdá Podnájomníkovi Priestory, ako je uvedené v bode 7.3 tejto Zmluvy. Preberacie konanie je ukončené podpisom Preberacieho protokolu oboma Stranami;
- 2.1.37 „**Preberací protokol**“ sa rozumie protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v Preberacom konaní, zachytávajúci výsledok Preberacieho konania a jeho vzor tvorí Doplňok 1 tejto Zmluvy;
- 2.1.38 „**Prevádzkové povolenia**“ sa rozumie povolenia, rozhodnutia a súhlasy orgánov verejnej moci, vyžadované podľa platných a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú nevyhnutné na prevádzkovanie činnosti v Priestoroch v súlade s Účelom nájmu podľa Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov;
- 2.1.39 „**Predmet spoločného užívania**“ sa rozumie Príslušenstvo Budovy, Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo ku ktorým má Prenajímateľ užívacie právo; Predmet spoločného užívania svojou povahou slúži a je určený na spoločné užívanie vlastníckmi, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove;
- 2.1.40 „**Prevádzkový poriadok**“ sa rozumie súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov, resp. podnájomníkov a ostatných užívateľov Budovy a/alebo nebytových priestorov v nej záväzných pravidiel a nariadení vydaných Prenajímateľom, upravujúcich režim prevádzkovania Budovy. Znenie Prevádzkového poriadku tvorí **Prílohu 5** tejto Zmluvy. Ak sa v Prevádzkovom poriadku uvádza pojem „nájomca“ alebo „Nájomca“, tieto pojmy alebo ktorýkoľvek z nich na účely tejto Zmluvy znamená Podnájomníka;
- 2.1.41 „**Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu**“ je súbor písomne určených a pre všetkých užívateľov parkovacích miest v Parkovacom dome pre Tower 115 záväzných pravidiel a nariadení vydaných vlastníkom Parkovacieho domu pre Tower 115 upravujúcich režim prevádzkovania Parkovacieho domu pre Tower 115, ktorý tvorí Prílohu 8 tejto Zmluvy. Vlastník Parkovacieho domu pre Tower 115 je oprávnený meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Podnájomníkovi účinné tak, ako je uvedené v bode 17.8 Zmluvy. Ak sa v Prevádzkovom poriadku Parkovacieho domu uvádza pojem „nájomca“, tento pojem na účely tejto Zmluvy znamená Podnájomníka.
- 2.1.42 „**Priestory**“ sa rozumie Kancelárske priestory, Parkovacie miesta a v prípade uzatvorenia (a) dodatku k Zmluve, ktorým dôjde k užívaniu Skladových priestorov Podnájomníkom aj Skladové priestory a/alebo (b) dodatku k Zmluve, ktorým dôjde k užívaniu ktoréhokoľvek z Ďalších priestorov, tak aj predmetné Ďalšie priestory;

- 2.1.43 „**Príslušenstvo Budovy**“ sa rozumie chodníky, spevnené plochy a iné komunikácie, ako aj zelené plochy nachádzajúce sa na Pozemkoch, ktoré sú určené na spoločné užívanie vlastníkmí, nájomcami a ostatnými užívateľmi Budovy a/alebo nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove;
- 2.1.44 „**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;
- 2.1.45 „**Skladové priestory**“ sa rozumie nebytové priestory slúžiace ako sklad
- 2.1.45.1 č.3.5.34 na 3,5 nadzemnom podlaží Budovy s podlahovou plochou 81,2 m², ktorého pôdorys a umiestnenie v rámci podlažia upravuje polohopisný plán tvoriaci **Prílohu 10** tejto Zmluvy,
- a ktoré sú predmetom opcie Podnájomníka na Skladové priestory podľa ustanovení článku 8 tejto Zmluvy.
- 2.1.46 „**Služby**“ sa rozumie služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov a/alebo Predmetu spoločného užívania, a ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.47 „**Spoločné časti**“ sa rozumie 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;
- 2.1.48 „**Spoločné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Predmetu spoločného užívania, súvisiace s jeho prevádzkou a užívaním, ktorých zoznam tvorí **Prílohu 3** tejto Zmluvy;
- 2.1.49 „**Spoločné priestory**“ sa rozumie priestory nachádzajúce sa v Budove, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä chodby, schodiská, foyer, ako aj priestory, v ktorých sú umiestnené Spoločné zariadenia;
- 2.1.50 „**Spoločné zariadenia**“ sa rozumie technické zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Prenajímateľa alebo k nim má Prenajímateľ užívacie právo, a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia Budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Budovy, a to najmä, nie však výlučne, výťahy, antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické prípojky, transformátory, uzemnenia, náhradné zdroje elektrickej energie, vykurovacie, vzduchotechnické, protipožiarné zariadenia, bezpečnostné kamery a komíny;
- 2.1.51 „**Štandard**“ sa rozumie štandardné riešenie vnútornej dispozície a vnútorného vybavenia Priestorov;
- 2.1.52 „**Účel podnájmu**“ sa rozumie účel, na ktorý je Podnájomník oprávnený užívať Priestory, a to:
- 2.1.52.1 Kancelárske priestory na výkon kancelárskych a administratívnych činností, najmä v rozsahu činností, ktoré sú predmetom činností Podnájomníka podľa Nariadenia a pridružených a spolupracujúcich organizácií (osôb) v zmysle dokumentov upravujúcich ich založenie/vznik v súlade s kolaudačným rozhodnutím; a
- 2.1.52.2 Skladové priestory na účely skladovania dokumentácie, kancelárskych potrieb a reklamných predmetov, ktoré bezprostredne súvisia s kancelárskymi, administratívnymi činnosťami podľa bodu 2.1.52.1 tejto Zmluvy;
- 2.1.52.3 Parkovacie miesta na parkovanie osobných motorových vozidiel;
- Účel podnájmu vo vzťahu k Ďalším priestorom nemôže zužovať Účel podnájmu definovaný podľa tohto bodu Zmluvy.
- 2.1.53 „**Úpravy**“ sa rozumie zmeny, práce a vylepšenia Priestorov ako aj iné konštrukčné a stavebné zmeny, technické vylepšenia, dokončovacie práce a inštalácie technologických a iných zariadení v Priestoroch, okrem tých, ktoré nemajú vplyv na Budovu, na jej

stavebno-technické prevedenie, vonkajší vzhľad Budovy, jej statiku, technologické zariadenia (najmä vzduchotechniku), maximálne prípustné zaťaženie podlahy a stien, dispozičné riešenie Budovy alebo Priestorov, požiaru ochranu;

- 2.1.54 „**Vlastné energie**“ sa rozumie energie dodávané do Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, ku ktorým bude uplatnená opcia podľa článku 8 tejto Zmluvy, v súvislosti s ktorými Prenajímateľ ostáva zmluvnou stranou poskytovateľov týchto energií a poplatky, za ktoré budú prefakturované Nájomcom Podnájomníkovi na základe individuálne meranej skutočnej spotreby, pričom tieto energie zahŕňajú elektrinu, vodu, vodné, stočné, chladenie a vykurovanie Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov (ako je aplikovateľné v zmysle bodu 5.4 Zmluvy), ku ktorým bude uplatnená opcia podľa článku 8 tejto Zmluvy;
- 2.1.55 „**Vyššia moc**“ sa rozumie okolnosť alebo prekážka, ktorá je mimo kontroly ktorejkoľvek zo Strán, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Strana túto okolnosť predpokladala alebo prekážku, resp. jej následky odvrátila alebo prekonala, vrátane 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) alebo opatrení orgánov verejnej moci prijatých na prekonanie a/alebo zabránenie mimoriadnej situácii (napr. hrozba opakovanej epidémie COVID-19); vyššou mocou nie je prekážka, ktorá vznikla z hospodárskych pomerov ktorejkoľvek zo Strán, alebo až v čase, keď povinná Strana bola v omeškaní s plnením svojej povinnosti;
- 2.1.56 „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“ sa rozumie zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení;
- 2.1.57 „**Zákon o dani z pridanej hodnoty**“ sa rozumie zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov;
- 2.1.58 „**Zmluva**“ sa rozumie táto zmluva o podnájme nebytových priestorov;
- 2.1.59 „**Nájomná zmluva**“ sa rozumie Zmluva o nájme nebytových priestorov, uzavretá dňa 24.03.2021 medzi Prenajímateľom a Nájomcom v znení Dodatku č. 1 zo dňa 02.07.2021, ktorou Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a do nevýlučného užívania nededikované Parkovacie miesta a Nájomca Priestory prijíma a je oprávnený ich užívať na Účel nájmu a podľa podmienok a spôsobom uvedeným v Nájomnej zmluve;
- 2.1.60 „**Deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy**“ sa rozumie deň po zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 5a a nasl. zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- 2.1.61 „**Násobok A**“ sa rozumie jeden z nasledovných
- 2.1.61.1 **148 (štyridsaťosem)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne do 30.11.2022 (vrátane); alebo
- 2.1.61.2 **36 (tridsaťšesť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2022 (vrátane) do 30.11.2023 (vrátane); alebo
- 2.1.61.3 **24 (dvadsaťštyri)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2023 (vrátane) do 30.11.2024 (vrátane); alebo
- 2.1.61.4 **18 (osemnásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2024 (vrátane) do 30.11.2031 (vrátane); alebo
- 2.1.61.5 **12 (dvanásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2031 (vrátane) do 30.11.2041 (vrátane).
- 2.1.62 „**Násobok B**“ sa rozumie jeden z nasledovných

- 2.1.62.1 **42 (štyridsaťdva)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne do 30.11.2022 (vrátane); alebo
- 2.1.62.2 **30 (tridsať)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2022 (vrátane) do 30.11.2023 (vrátane); alebo
- 2.1.62.3 **18 (osemnásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2023 (vrátane) do 30.11.2024 (vrátane); alebo
- 2.1.62.4 **12 (dvanásť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2024 (vrátane) do 30.11.2031 (vrátane); alebo
- 2.1.62.5 **6 (šesť)** násobok, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikne od 01.12.2031 (vrátane) do 30.11.2041 (vrátane).

3 VÝKLAD ZMLUVY

- 3.1 Strany týmto berú na vedomie, že táto Zmluva sa uzatvára na účely splnenia záväzkov Vlády Slovenskej republiky týkajúcich sa sídla Podnájomníka vyplývajúcich z Dohody o usídlení po nadobudnutí jej účinnosti, a preto sa obsah tejto Zmluvy vykladá v súlade s ustanoveniami Dohody o usídlení po nadobudnutí jej účinnosti.
- 3.2 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.
- 3.3 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo doplnkoch:
- 3.3.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby;
 - 3.3.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu a výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú;
 - 3.3.3 dňom sa rozumie kalendárny deň, ak nie je uvedené inak;
 - 3.3.4 odkazy na body, články, dodatky, alebo prílohy alebo doplnky k tejto Zmluve, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy alebo doplnky tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.
- 3.4 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy musí byť vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

4 PREDMET ZMLUVY

- 4.1 Nájomca touto Zmluvou počnúc prvým dňom Doby podnájmu odplatne prenecháva Podnájomníkovi do výlučného užívania Kancelárske priestory a do nevýlučného užívania nededikované Parkovacie miesta a Podnájomník Priestory prijíma a je oprávnený ich užívať v súlade s touto Zmluvou. Podnájomník vyhlasuje, že je oboznámený so spôsobom parkovania na nededikovaných parkovacích miestach a súhlasí s tým, aby Parkovacie miesta, Ďalšie parkovacie miesta v Budove a Ďalšie parkovacie miesta boli/budú prenechané do užívania aj iným subjektom rovnakým spôsobom ako Podnájomníkovi, pokiaľ nebude bránené Podnájomníkovi v užívaní v tejto Zmluve dohodnutého počtu nededikovaných parkovacích miest.
- 4.2 Podnájomník je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy 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 Priestorov a Predmetu spoločného užívania sa Prenajímateľ v Nájomnej zmluve zaviazal počnúc prvým dňom nájmu po dobu trvania doby nájmu, t.j. aj po dobu trvania Doby podnájmu, najmä:
- 4.3.1 zabezpečiť riadnu spôsobilosť Priestorov a Predmetu spoločného užívania na dohodnuté užívanie v súlade s Účelom nájmu a
 - 4.3.2 zabezpečiť riadnu dodávku a poskytovanie Služieb.
- 4.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve ustanovené inak, Podnájomník je oprávnený počas Doby podnájmu užívať Priestory v rozsahu 24 hodín denne, 7 dní v týždni a 365 dní v roku.

Vzťahy medzi Podnájomníkom, Nájomcom a Prenajímateľom.

- 4.5 Podnájomník je oprávnený vykonávať všetky práva týkajúce sa bežnej prevádzky a užívania Priestorov priamo voči Prenajímateľovi, ktorými ho Nájomca písomne poverí a uvedené je povinný oznamovať Nájomcovi.
- 4.6 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal všetky oznámenia týkajúce sa bežnej prevádzky Priestorov (vrátane žiadosti o prístup do Priestorov podľa bodu 13.2 Zmluvy, výziev na odstránenie porušenia Nájomnej zmluvy týkajúcich sa prevádzky Priestorov, zmien a úprav Prevádzkového poriadku a Prevádzkového poriadku Parkovacieho domu) adresovať okrem Nájomcovi aj Podnájomníkovi v slovenskom a anglickom jazyku, a to oprávneným osobám, ktoré budú oznámené Prenajímateľovi zo strany Nájomcu. Na tento účel sa Nájomca zaväzuje v oznámení podľa predchádzajúcej vety vymedziť Prenajímateľovi na základe oznámenia Podnájomníka adresovaného Nájomcovi, ktorá osoba je oprávnenou osobou podľa predchádzajúcej vety na strane Podnájomníka. Podnájomník sa zaväzuje akceptovať oznámenia a žiadosti zo strany Prenajímateľa a v prípade, že s týmito nesúhlasí, resp. sa odmieta týmito riadiť, tak o uvedenom písomne bezodkladne informuje Nájomcu a Prenajímateľa a uvedie dôvody.
- 4.7 V prípade, ak si Prenajímateľ nebude plniť svoje záväzky, resp. vyhlásenia vyplývajúce z Nájomnej zmluvy výslovne uvedené v tejto Zmluve, Nájomca sa zaväzuje po písomnom oznámení/písomnej požiadavke zo strany Podnájomníka, že uskutoční za účelom odstránenia, resp. vyriešenia takéhoto stavu všetky úkony, na ktoré je Nájomca v zmysle Nájomnej zmluvy oprávnený.

5 PREDMET PODNÁJMU

- 5.1 Predmetom podnájmu podľa tejto Zmluvy sú Priestory. Stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) je uvedený v **Prílohe 12** tejto Zmluvy. Popis všeobecných minimálnych podmienok Budovy, Priestorov a Ďalších priestorov je uvedený v **Prílohe 4** tejto Zmluvy.
- 5.2 Na účely výpočtu Podnájomného, Nákladov a akýchkoľvek iných platieb podľa tejto Zmluvy sa Podlahová plocha zvýši o Add-on percento vo výške 5%, t. j. Podlahová plocha s add-onom je 1251,92 m².
- 5.3 S účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu sú Kancelárske priestory vybavené:
- 5.3.1 prívodmi elektrickej energie; a
 - 5.3.2 prívodmi studenej vody; a
 - 5.3.3 kúrením, chladením a vzduchotechnikou/vetraním; a
 - 5.3.4 metalickou a/alebo optickou telekomunikačnou sieťou.
- 5.4 S účinnosťou k prvému dňu Doby podnájmu sú Skladové priestory vybavené:
- 5.4.1 prívodmi elektrickej energie.
- 5.5 Prenajímateľ v Nájomnej zmluve vyhlásil a zaručil sa zabezpečiť pravdivosť a úplnosť vyhlásení obsiahnutých v bodoch 5.5.1 až 5.5.6, konkrétne že s účinnosťou k prvému dňu doby nájmu, t.j. aj Doby podnájmu a počas celej doby nájmu, t.j. aj Doby podnájmu:

- 5.5.1 je oprávnený Priestory prenechať do užívania v rozsahu podľa Nájomnej zmluvy, t.j. aj podľa tejto Zmluvy; a
- 5.5.2 na Priestoroch neviazu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali užívanie Priestorov Nájomcom, t.j. aj Podnájomníkom (tým nie sú dotknuté ustanovenia týkajúce sa užívania nededikovaných parkovacích miest); a
- 5.5.3 uzavretím Nájomnej zmluvy a jej plnením Prenajímateľ neporuší žiadnu takú dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný, ktorej porušenie by malo podstatný negatívny vplyv na plnenie povinností z Nájomnej zmluvy a/alebo neporuší akýkoľvek platný a účinný právny predpis Slovenskej republiky a/alebo akýkoľvek iný predpis platný a účinný v štáte, v ktorom je zaregistrovaný; a
- 5.5.4 voči Prenajímateľovi nie je začaté konanie o zrušenie spoločnosti s likvidáciou podľa § 68 Obchodného zákonníka, Prenajímateľ nevstúpil do likvidácie, voči Prenajímateľovi, resp. na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz, reštrukturalizačné konanie, nie je v úpadku a podľa vedomosti Prenajímateľa jemu, resp. jeho majetku nič z uvedeného ani nehrozí; Prenajímateľ sa zaviazal zabezpečiť správnosť a úplnosť vyhlásenia obsiahnutého v tomto bode Zmluvy po dobu trvania akýchkoľvek nárokov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa Nájomnej zmluvy; Prenajímateľ preukázal skutočnosť, že na majetok Prenajímateľa nebol vyhlásený konkurz, začaté reštrukturalizačné konanie ani začatá likvidácia potvrdeniami vydanými súdom v rozsahu ako to umožňujú príslušné právne predpisy, ktoré boli priložené k Nájomnej zmluve a sú pripojené k Zmluve ako Doplňok 3; a
- 5.5.5 Prenajímateľ disponuje a bude udržiavať v platnosti povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Budovy a Priestorov v súlade s ich kolaudačným povolením a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Prenajímateľ musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti; a
- 5.5.6 Budova a Priestory sú skolaudované a spĺňajú štandardy *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*, t.j. Prenajímateľ disponuje Certifikátom a zároveň spĺňajú všetky aplikovateľné všeobecne záväzné predpisy týkajúce sa výstavby administratívnych budov a STN.
- 5.6 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal, že Budova bude spĺňať podmienky Certifikátu. Podnájomník je povinný dodržiavať technické požiadavky stanovené pre Certifikát v zmysle štandardov *LEED Gold* podľa hodnotiaceho systému *Core & Shell*, tvoriace **Prílohu 13** tejto Zmluvy.
- 5.7 Podnájomník disponuje a bude udržiavať v platnosti po celú Dobu podnájmu povolenia a súhlasy potrebné na riadne užívanie Priestorov na Účel podnájmu tak, aby nestratil spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestory prenajal alebo aby nebola v tejto súvislosti Podnájomníkovi uložená žiadna sankcia, a za žiadnych okolností tieto nevráti dobrovoľne a neumožní vznik okolností, za ktorých by Podnájomník musel tieto vrátiť, alebo ktoré by spôsobili ich zánik alebo stratu ich platnosti. Tento bod 5.7 sa nemôže vykladať v tom zmysle, že bráni Podnájomníkovi vo výkone jeho práv na ukončenie Zmluvy, ktoré sú výslovne uvedené v bodoch 22.9 alebo 22.10.

6 ÚČEL PODNÁJMU

- 6.1 Ak v tejto Zmluve nie je uvedené inak, Podnájomník je oprávnený užívať Priestory výlučne na Účel podnájmu a v súlade s kolaudačným rozhodnutím pre Priestory.
- 6.2 Podnájomník nie je oprávnený zmeniť Účel podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Ak to bude potrebné, Nájomca bezodkladne pre Podnájomníka vyžiada súhlas so zmenou Účelu podnájmu od Prenajímateľa.

7 DOBA PODNÁJMU A PREBERACIE KONANIE

- 7.1 Podnájomník je oprávnený užívať Priestory po Dobu podnájmu, ktorá je dohodnutá ako doba určitá. Doba podnájmu vo vzťahu k Priestorom (ako sú definované v bode 2.1.42 Zmluvy) začína plynúť Dňom odovzdania; Doba podnájmu vo vzťahu ku každému z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B a Ďalším priestorom C) začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom (ako je definovaný nižšie v bode 7.9), ktorým budú tieto konkrétne Ďalšie priestory A, Ďalšie priestory B alebo Ďalšie priestory C zahrnuté do predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy. Doba podnájmu vo vzťahu k Priestorom (ako sú definované v bode 2.1.42 Zmluvy) ako aj všetkým Ďalším priestorom ako aj Skladovým priestorom (ak bude využitá opcia podľa článku 8 nižšie) a Parkovacím miestam t.j. k celému predmetu podnájmu podľa tejto Zmluvy uplynie (t.j. skončí) dňa 30.11.2041. Pre vylúčenie pochybností uplynutím termínu 30.11.2041 podľa predchádzajúcej vety zanikne táto Zmluva ako celok ako aj všetky na nej závislé zmluvy (nájom/podnájom parkovacích miest v zmysle článku 8 Zmluvy), čím nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení Zmluvy, ktoré v zmysle tejto Zmluvy majú trvať alebo sa uplatniť aj po jej zániku. K predĺženiu Doby podnájmu môže dôjsť podľa bodu 7.5 tejto Zmluvy.
- 7.2 Strany sa dohodli, že Priestory budú prevzaté - t.j. Nájomcom od Prenajímateľa a Podnájomníkom od Nájomcu - k rovnakému dátumu počas Preberacieho konania. Termín Preberacieho konania je uvedený v Prílohe 12 tejto Zmluvy. Priestory sa považujú za odovzdané Podnájomníkovi, keď bude Preberací protokol podľa bodu 7.3 Zmluvy podpísaný oboma Stranami. Dňom odovzdania Nájomca umožní Podnájomníkovi užívanie Priestorov na Účel podnájmu. Nájomca je povinný odovzdať Priestory Podnájomníkovi v stave podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy.
- 7.3 **Preberacie konanie.**

Nájomca je povinný vyzvať Podnájomníka na preskúmanie Priestorov pred zamýšľaným Dňom odovzdania v lehote dostatočnej na to, aby Podnájomník riadne skontroloval stav Priestorov (t.j. 2 týždne pred Dňom odovzdania) a jeho súlad so stavom definovaným v Prílohe 12 a/alebo v Prílohách 9A-9C.

Bez toho, aby sa Nájomca dostal do porušenia Zmluvy, termín Preberacieho konania uvedený v Prílohe 12 tejto Zmluvy sa primerane posúva, najmä:

- 7.3.1 ak Podnájomník neposkytne všetku nevyhnutnú a dôvodne požadovanú spoluprácu, ktorá je nevyhnutná na uskutočnenie Preberacieho konania alebo ak realizácia prípravných prác Podnájomníka a dodávateľov Podnájomníka preukázateľne znemožní uskutočnenie Preberacieho konania v termíne uvedenom v Prílohe 12;
- 7.3.2 ak sa vyskytne udalosť Vyššej moci.

Pokiaľ omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy alebo dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Nájomnej zmluvy) bude trvať dlhšie ako 6 mesiacov, Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal Nájomcovi bezodplatne (okrem Nákladov) a bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov s výmerou zodpovedajúcou Kancelárskym priestorom v rovnakej alebo obdobnej kvalite a za rovnakých alebo obdobných podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova, t.j. v primeranej vzdialenosti od Budovy. Ak nastane situácia podľa predchádzajúcej vety, Nájomca ponúkne tieto náhradné priestory do užívania Podnájomníkovi. Právo užívať bezodplatne náhradné priestory trvá do vzniku povinnosti Podnájomníka prevziať Priestory. Podnájomník je oprávnený užívanie náhradných priestorov odmietnuť. Podnájomník nebude povinný uhradiť žiadne ďalšie Podnájomné ani Náklady vzniknuté v týchto náhradných priestoroch nad rámec platby stanovenej v bodoch 9.1 a 10.1 tejto Zmluvy.

V prípade, ak omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania bude trvať viac ako 12 mesiacov z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy alebo dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Nájomnej zmluvy), Podnájomník má právo od Zmluvy v celom rozsahu odstúpiť.

Podnájomník je oprávnený vstúpiť do Priestorov pred Preberacím konaním za prítomnosti Prenajímateľa a Nájomcu (alebo nimi poverenej osoby), aby preskúmal stav a kvalitu Priestorov za predpokladu, že Podnájomník o tom informoval Nájomcu aspoň dva (2) pracovné dni vopred.

Podnájomník je oprávnený vykonať všetky prípravné práce, potrebné na začatie užívania Priestorov pred Preberacím konaním po dohode s Nájomcom. Nájomca je povinný poskytnúť Podnájomníkovi všetku nevyhnutnú súčinnosť.

Podmienkou realizácie týchto prípravných prác je dodržiavanie všetkých predpisov BOZP a Plánu BOZP a dodržiavanie pokynov koordinátora bezpečnosti, určeného Prenajímateľom, a ich dodržiavanie v Budove a v Priestoroch a uzavretie všetkých písomných dokumentov vyžadovaných pri takýchto prácach.

V odôvodnených prípadoch môže byť Prenajímateľom a Nájomcom požadovaná súčinnosť Podnájomníka v procese prípravy Preberacieho konania a Podnájomník je povinný ju poskytnúť.

Strany sa dohodli, že Preberacie konanie sa uskutoční v deň uvedený v Prílohe 12 tejto Zmluvy, ak sa Strany písomne nedohodnú inak.

Ak by malo dôjsť k nedodržaniu termínu Preberacieho konania uvedeného v predchádzajúcej vete, je Nájomca povinný o tomto bezodkladne písomne informovať Podnájomníka spolu s dôvodmi nedodržania termínu a je povinný Podnájomníkovi písomne oznámiť deň (ďalej len „**Oznámenie o preberacom konaní**“) - nie menej ako desať (10) kalendárnych dní od doručenia Oznámenia o preberacom konaní – v ktorý sa má uskutočniť obhliadka Priestorov (ďalej len „**Obhliadka**“) za prítomnosti zástupcov každej zo Strán. Strany sú povinné zúčastniť sa Obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou.

Nájomca je povinný bezodkladne po Obhliadke (t. j. v ten istý deň):

Vypracovať **Preberací protokol**, ktorý sú obe Strany povinné podpísať, a to v prípade, ak sú Priestory v súlade s Prílohou 12 tejto Zmluvy a ak sú Priestory v daný deň vyčistené a pripravené na pokojné a nerušené užívanie Podnájomníkom. V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Strany potvrdia, že stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) je podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy a všetky povinnosti Nájomcu spojené s odovzdaním Priestorov Podnájomníkovi boli riadne splnené a stav Priestorov je v súlade s touto Zmluvou (t.j. v súlade s Účelom podnájmu).

Strany sú povinné podpísať Preberací protokol aj v prípade menších väd a/alebo nezrovnalostí, ktoré nebránia Podnájomníkovi v bezpečnom užívaní Priestorov a za predpokladu, že Nájomca sa zaviaže tieto vady (nedostatky) a/alebo nezrovnalosti odstrániť v lehote stanovenej v Preberacom protokole, ktorá nepresiahne tridsať (30) kalendárnych dní, pokiaľ sa Strany nedohodnú na inej lehote. V Preberacom protokole (jeho podpisom) si Strany potvrdia, že s výnimkou uvedených väd (nedostatkov) je stav Priestorov (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) podľa Prílohy 12 tejto Zmluvy a všetky povinnosti Nájomcu spojené s odovzdaním Priestorov Podnájomníkovi boli riadne splnené a stav Priestorov je v súlade s touto Zmluvou (t.j. v súlade s Účelom podnájmu). Vzor Preberacieho protokolu tvorí Doplnok 1 k tejto Zmluve; alebo

Vypracovať **Protokol o vadách**, ktoré by podstatným spôsobom bránili Podnájomníkovi v nasťahovaní sa do Priestorov a zároveň by bránili Podnájomníkovi v užívaní Priestorov. Po vydaní Protokolu o vadách, Nájomca je povinný odstrániť vady a/alebo vykonať práce čo najskôr, a následne je povinný požiadať Podnájomníka o ďalšiu obhliadku Priestorov (ďalej len „**Opakovaná obhliadka**“). Táto Opakovaná obhliadka sa vykoná rovnakým spôsobom a bude podliehať rovnakým ustanoveniam ako Obhliadka špecifikovaná vyššie, s výnimkou toho, že Nájomca musí uskutočnenie Opakovanej obhliadky oznámiť Podnájomníkovi písomne v lehote nie menej ako sedem (7) kalendárnych dní pred konaním Opakovanej obhliadky, ak nie je dohodnuté inak. Strany sú povinné zúčastniť sa Opakovanej obhliadky a Preberacieho konania v deň určený v súlade s touto Zmluvou. Ak je stav Priestorov v súlade s Prílohou 12 tejto Zmluvy a ak sú Priestory vyčistené a pripravené na pokojné a nerušené ďalšie užívanie, bezodkladne po Opakovanej obhliadke je Nájomca povinný pripraviť Preberací protokol, ktorý sú Strany povinné podpísať.

Ak sa Strany nedohodnú, či konkrétna vada bráni Podnájomníkovi v riadnom užívaní Priestorov, Strany sa budú riadiť názorom nezávislého znalca v odbore stavebníctva, ktorý je zapísaný v

zozname znalcov v odbore stavebníctva vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Znalec bude menovaný Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky bezodkladne po vzniku dôvodu na vymenovanie znalca. Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky bude Strany informovať o vymenovaní znalca. Termín Preberacieho konania dohodnutý v Prílohe 12 tejto Zmluvy sa predĺži o dobu potrebnú na vymenovanie znalca a o dobu trvania posúdenia vady vymenovaným znalcom. Znalec je povinný doručiť svoj posudok v lehote dohodnutej Stranami, najneskôr však do 14 dní od jeho vymenovania.

V Preberacom konaní Nájomca odovzdá Podnájomníkovi všetku potrebnú dokumentáciu, ktorú Podnájomník môže potrebovať pre správne užívanie Priestorov; zoznam tejto dokumentácie sa pripojí k Preberaciemu protokolu ako jeho Príloha 2.

Preberací protokol bude obsahovať aspoň popis Priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Priestorov zistené počas Preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie. Podnájomník nemá právo namietat' vady Priestorov (okrem skrytých vád), ktoré neboli zahrnuté do Preberacieho protokolu. Podnájomník je povinný potvrdiť v Preberacom protokole, že si Priestory prezrel a je oboznámený s ich umiestnením a stavom, v ktorom sa nachádzajú pri Preberacom konaní.

7.4 Vypúšťa sa.

7.5 **Opcia na predĺženie Doby podnájmu.** Túto Zmluvu a Doby podnájmu možno ďalej predĺžiť o ďalších 10 (desať) rokov, najviac dvakrát (2x) tak, že Podnájomník doručí Nájomcovi najneskôr dňa 30.09.2040 (vrátane) v prípade prvého predĺženia a najneskôr dňa 30.09.2050 (vrátane) v prípade druhého predĺženia písomné oznámenie, že má záujem na predĺžení Doby podnájmu a tejto Zmluvy. V prípade, že Podnájomník doručí oznámenie podľa prechádzajúcej vety, bude táto Zmluva po potvrdení prijatia Nájomcom obnovená na ďalšie obdobie začínajúce dňom nasledujúcim po dátume uplynutia pôvodného obdobia (alebo prípadne nasledujúceho dodatočného obdobia) za podmienok uvedených v tejto Zmluve za predpokladu, že bola predĺžená aj Nájomná zmluva. V takom prípade sa Nájomca zaväzuje, že riadne a včas vykoná predĺženie, aby vyhovel žiadosti Podnájomníka o predĺženie Doby podnájmu a Strany uzatvoria dodatok k tejto Zmluve.

V prípade, že sa predpokladá ďalšia Doba podnájmu, pokiaľ sa Nájomca a Podnájomník vzájomne dohodnú na zmene určitých podmienok tejto Zmluvy, Strany tak urobia prostredníctvom dodatku k Zmluve podpísaného Nájomcom aj Podnájomníkom najneskôr deväťdesiat (90) kalendárnych dní pred uplynutím dňa 30.11.2041 (alebo, ak je to relevantné, každej ďalšej dodatočnej Doby podnájmu). Ak sa dodatok o zmene určitých podmienok tejto Zmluvy neuzatvorí, podmienky tejto Zmluvy zostanú nezmenené počas predpokladanej ďalšej Doby podnájmu/predpokladaných ďalších Dôb podnájmu.

7.6 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve počnúc uzatvorením Nájomnej zmluvy zaviazal do uzatvorenia Dodatkov k Ďalším priestorom podľa Nájomnej zmluvy:

7.6.1 neprenajať a/alebo inak neprenechať Ďalšie priestory alebo ich časť tretím osobám; a/alebo

7.6.2 neumožniť užívanie Ďalších priestorov alebo ktorejkoľvek časti Ďalších priestorov tretími osobami; a/alebo

7.6.3 sám neužívať Ďalšie priestory alebo ich časť

(ďalej spoločne len „**Povinnosť Prenajímateľa**“).

7.7 **Preberacie konanie k Ďalším priestorom.** Strany sa dohodli, že preberacie konanie k Ďalším priestorom sa uskutoční v dňoch uvedených v Prílohe 9A, Prílohe 9B a Prílohe 9C tejto Zmluvy, ak sa Strany písomne nedohodnú inak. Na preberacie konanie k Ďalším priestorom sa primerane aplikuje celý bod 7.3 tejto Zmluvy (vrátane posunu termínu/termínov podľa bodov 7.3.1 a 7.3.2). Pokiaľ omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania k Ďalším priestorom z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy alebo dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Nájomnej zmluvy) bude trvať dlhšie ako 12 mesiacov, má Podnájomník právo odstúpiť od celej Zmluvy alebo iba od jej časti (týkajúcej

sa príslušných Ďalších priestorov v omeškani, ktoré určí Podnájomník v oznámení o odstúpení). Na uplatnenie práva na odstúpenie stanoveného v predchádzajúcej vete, je najneskôr do 2 (dvoch) mesiacov pred uplynutím 12-mesačnej lehoty stanovenej v predchádzajúcej vete Podnájomník povinný zaslať Nájomcovi a v kópii Ministerstvu práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky písomné oznámenie s výzvou na rokovanie o zaistení riadneho sídla Podnájomníka v súlade s Dohodou o usídlení.

Nájomca je povinný odovzdať Ďalšie priestory (vnútorná dispozícia a vnútorné vybavenie) Podnájomníkovi v stave uvedenom v Prílohe 9A, Prílohe 9B a Prílohe 9C tejto Zmluvy a zároveň zabezpečiť, aby vo vzťahu k Ďalším priestorom boli splnené zákonné podmienky a požiadavky na ich riadne užívanie na Účel podnájmu, v rozsahu ako ich zabezpečuje Prenajímateľ ako vlastník.

Podnájomník je povinný najneskôr pri Preberacom konaní k príslušným Ďalším priestorom preukázať Nájomcovi existenciu poistenia v rozsahu podľa bodu 16.4 tejto Zmluvy pokrývajúceho príslušné Ďalšie priestory, ktoré sú predmetom Preberacieho konania.

Strany sa dohodli, že Ďalšie priestory budú prevzaté - t.j. Nájomcom od Prenajímateľa a Podnájomníkom od Nájomcu - k rovnakému dátumu počas Preberacieho konania.

- 7.8 Pokiaľ z dôvodov na strane Prenajímateľa (a v každom ohľade iných ako dôvodov uvedených v bodoch 7.3.1 a 7.3.2 Zmluvy alebo dôvodov uvedených v bode 7.3.1 a 7.3.2 Nájomnej zmluvy) omeškanie s uskutočnením a ukončením Preberacieho konania podľa Prílohy 9A, Prílohy 9B alebo Prílohy 9C bude trvať dlhšie ako 6 mesiacov, Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal Nájomcovi bezodplatne (okrem Nákladov) a bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov s výmerou zodpovedajúcou príslušným Ďalším priestorom v rovnakej alebo obdobnej kvalite a za rovnakých alebo obdobných podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova t.j. v primeranej vzdialenosti od Budovy. Ak nastane situácia podľa predchádzajúcej vety, Nájomca ponúkne tieto náhradné priestory do užívania Podnájomníkovi. Právo užívať bezodplatne náhradné priestory trvá do vzniku povinnosti Podnájomníka prevziať Ďalšie priestory. Podnájomník je oprávnený užívanie náhradných priestorov odmietnuť.
- 7.9 Nájomca je povinný doručiť Podnájomníkovi bezodkladne, najneskôr do 5 (piatich) pracovných dní po podpise Preberacieho protokolu k príslušným Ďalším priestorom výzvu na uzatvorenie dodatku, ktorého predmetom bude rozšírenie Priestorov ako predmetu podnájmu podľa Zmluvy o Ďalšie priestory a s tým súvisiace zmeny Zmluvy v rozsahu ako je upravené v Prílohe 14 tejto Zmluvy (ďalej len „**Dodatok k Ďalším priestorom**“). Podnájomník je povinný podpísať Dodatok k Ďalším priestorom najneskôr do piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy podľa prechádzajúcej vety, pričom Nájomca tento podpíše bezodkladne ako bude mať uzatvorený dodatok k príslušným Ďalším priestorom podľa Nájomnej zmluvy s Prenajímateľom. Ak Podnájomník neuzavrie Dodatok k Ďalším priestorom je Nájomca oprávnený od tejto Zmluvy v rozsahu povinnosti odovzdať príslušné Ďalšie priestory a prenechať ich do podnájmu Podnájomníkovi za splnenia podmienok podľa bodu 22.6.10 Zmluvy odstúpiť. Podnájomník je v prípade odstúpenia Nájomcu podľa predchádzajúcej vety povinný príslušné Ďalšie priestory vrátiť Nájomcovi najneskôr do desiatich (10) pracovných dní od doručenia odstúpenia Nájomcu a to v stave v čase prevzatia, inak má Nájomca nárok na zmluvnú pokutu podľa bodu 21.2.2 a prípadne tiež 21.3.4 tejto Zmluvy (za splnenia tam uvedených podmienok).
- 7.10 Strany sa dohodli, že porušenie povinnosti Nájomcu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku (doručiť výzvu na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom) v tam uvedenej lehote má za následok vznik práva Podnájomníka vyzvať Nájomcu na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom, ale v žiadnom ohľade neznamená zánik záväzku ktorejkoľvek zo Strán uzatvoriť Dodatok k Ďalším priestorom ani zánik práva Nájomcu vyzvať Podnájomníka na uzatvorenie Dodatku k Ďalším priestorom; záväzok Strán uzatvoriť Dodatok k Ďalším priestorom zaniká, ak žiadna zo Strán nevyzve druhú Stranu na uzatvorenie Dodatku k (dotknutým) Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou ani do uplynutia Doby podnájmu (resp. predloženej Doby podnájmu); v prípade zániku záväzku uzatvoriť Dodatok k Ďalším priestorom uplynutím času podľa tejto vety vzniká povinnosť Podnájomníka vrátiť dotknuté Ďalšie priestory Nájomcovi najneskôr do desiatich (10) pracovných dní od uplynutia uvedenej lehoty a to v stave v čase prevzatia, inak má Nájomca nárok na zmluvnú pokutu podľa bodu 21.2.2 a prípadne tiež 21.3.4 tejto Zmluvy (za splnenia tam

uvedených podmienok); Podnájomník je povinný Nájomcovi poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť.

Obsah Dodatku k Ďalším priestorom môže byť doplnený, upravený a/alebo zmenený len v prípadoch a spôsobom stanoveným touto Zmluvou. Všetky nevyplnené časti Dodatku k Ďalším priestorom označené ako „[...]“ je oprávnený vyplniť Nájomca alebo Podnájomník, ak vyzve Nájomcu na uzavretie Dodatku k Ďalším priestorom podľa tejto Zmluvy. Akékoľvek zmeny a doplnenia obsahu Dodatku k Ďalším priestorom môžu byť vykonané len v prípade súhlasu druhej Strany, pričom súhlas nemôže byť bezdôvodne odopretý v prípadoch:

- 7.10.1 zmien právnych predpisov alebo rozhodnutí orgánov verejnej moci vzťahujúcich sa na obsah Dodatku k Ďalším priestorom a/alebo ich interpretácie orgánmi verejnej moci; alebo
 - 7.10.2 zmien a doplnení údajov na základe skutočností, ktoré nastanú alebo sa stanú známe po uzavretí tejto Zmluvy; alebo
 - 7.10.3 ak je to nevyhnuté na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa Strán alebo Ďalších priestorov; alebo
 - 7.10.4 ak ide o zmeny, na ktorých sa Strany písomne dohodli.
- 7.11 Doba podnájmu dotknutých Ďalších priestorov začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom a uplynie súčasne s Dobou podnájmu Priestorov podľa bodu 7.1 Zmluvy prípadne predĺženej Doby podnájmu v zmysle bodu 7.5 Zmluvy. Ďalšie priestory, ktorých podnájom bude predmetom Dodatku k Ďalším priestorom v zmysle tejto Zmluvy sa budú dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom považovať za Priestory (Kancelárske priestory, Skladové priestory alebo iné priestory iného určenia v zmysle účelu užívania v zmysle príslušného kolaudačného rozhodnutia).
- 7.12 Nebezpečenstvo vzniku škody na Priestoroch od podpisu Preberacieho protokolu znáša Podnájomník, okrem prípadu, že škoda bola spôsobená Vyššou mocou alebo porušením povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a/alebo Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy alebo príslušných právnych predpisov. Podnájomník (alebo ním poverená osoba) je oprávnený vykonať všetky prípravné práce, potrebné na začatie užívania Ďalších priestorov pred nadobudnutím účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom po dohode s Nájomcom. Nájomca je povinný poskytnúť Podnájomníkovi všetku nevyhnutnú súčinnosť. S výnimkou uvedených prípravných prác, Podnájomník až do nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom nie je oprávnený užívať Ďalšie priestory akýmkoľvek spôsobom ani na Účel podnájmu, avšak je povinný plniť vo vzťahu k Ďalším priestorom povinnosti z tejto Zmluvy primeraným spôsobom najmä z článkov 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 a 20 tejto Zmluvy.
- 7.13 Pre vylúčenie pochybností sa uvádza, že podnájomný vzťah k príslušným Ďalším priestorom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom a týmto dňom vzniká tiež povinnosť Podnájomníka platiť za príslušné Ďalšie priestory Podnájomné v zmysle Dodatku k Ďalším priestorom.

8 OPCIA NA ĎALŠIE PARKOVACIE MIESTA V BUDOVE, ĎALŠIE PARKOVACIE MIESTA, PODNÁJOM PARKOVACÍCH MIEST, OPCIA NA SKLADOVÉ PRIESTORY

- 8.1 Podnájomník je oprávnený požiadať o podnájom Ďalších parkovacích miest v Budove doručením oznámenia o uplatnení opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest v Budove Nájomcovi; oznámenie o uplatnení opcie musí obsahovať údaj o presnom počte požadovaných Ďalších parkovacích miest v Budove. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do piatich (5) pracovných dní uplatniť opciu podľa predchádzajúcej vety u Prenajímateľa. Právo opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest v Budove zaniká momentom, kedy počet parkovacích miest v Budove, ku ktorým bola uplatnená opcia, dosiahne maximálny počet určený v definícii pojmu Ďalšie parkovacie miesta v Budove, pod podmienkou, že došlo k ich skutočnému odovzdaniu do užívania Podnájomníkovi. Momentom odovzdania parkovacieho miesta v Budove (t.j. momentom

odovzdania karty, umožňujúcej prístup do priestorov, kde sú parkovacie miesta v Budove umiestnené Podnájomníkovi), ktoré bolo predmetom oznámenia o uplatnení opcie, zaniká právo opcie k tomu parkovaciemu miestu a celkový počet Ďalších parkovacích miest v Budove, ku ktorým je právo opcie možné uplatniť sa definitívne zníži o toto parkovacie miesto.

- 8.2 Podnájom Ďalších parkovacích miest v Budove, vo vzťahu ku ktorým bola uplatnená opcia podľa bodu 8.1 vznikne dňom ich odovzdania Nájomcom Podnájomníkovi a deň odovzdania bude prvý deň **tretieho** kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Nájomca doručil Prenajímateľovi oznámenie o uplatnení práva opcie k predmetnému Ďalšiemu parkovaciemu miestu v Budove, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Momentom vzniku podnájomného vzťahu ku konkrétnemu Ďalšiemu parkovaciemu miestu v Budove sa toto parkovacie miesto bude považovať za Parkovacie miesto v zmysle definície v článku 2 tejto Zmluvy.
- 8.3 Vo vzťahu k podnájomu Parkovacích miest platí:
- 8.3.1 Doba podnájomu vo vzťahu ku každému Parkovaciemu miestu začne plynúť individuálne dňom jeho odovzdania Podnájomníkovi a jej plynutie s ohľadom na bod 8.3.2 bude posudzované individuálne;
- 8.3.2 Strany sa dohodli, že počas prvých dvoch rokov Doby podnájomu každého Parkovacieho miesta sú Strany oprávnené ukončiť podnájom len z dôvodov uvedených v bodoch 22.2 alebo 22.4 alebo 22.6 alebo 22.7 tejto Zmluvy; počnúc tretím rokom Doby podnájomu konkrétného Parkovacieho miesta je Podnájomník oprávnený vypovedať jeho podnájom aj bez udania dôvodu. Ak bude výpoveď doručená Podnájomníkom Nájomcovi pred dvadsiatym (20.) dňom kalendárneho mesiaca, tak výpovedná doba je jeden (1) mesiac, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi. Ak bude výpoveď doručená Podnájomníkom Nájomcovi od 21. dňa (vrátane) kalendárneho mesiaca, tak výpovedná doba je dva (2) mesiace, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi. Výpovedná doba pri výpovedi danej zo strany Nájomcu je jeden (1) mesiac, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Podnájomníkovi.
- 8.3.3 Podnájom všetkých Parkovacích miest zanikne najneskôr zánikom podnájomu Kancelárskych priestorov bez ohľadu na jeho dôvod; zmluva o podnájme Parkovacích miest, ktorá je zahrnutá v jednej listine s podnájomom Kancelárskych priestorov, je zmluvou závislou na zmluve o podnájme Kancelárskych priestorov, ale podnájom Kancelárskych priestorov nie je závislý na podnájme Parkovacích miest.
- 8.4 Podnájomník je oprávnený požiadať Nájomcu o zabezpečenie užívania Ďalších parkovacích miest doručením oznámenia o uplatnení opcie na užívanie Ďalších parkovacích miest Nájomcovi; oznámenie o uplatnení opcie musí obsahovať údaj o presnom počte požadovaných Ďalších parkovacích miest. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do piatich (5) pracovných dní uplatniť opciu podľa predchádzajúcej vety u Prenajímateľa. Právo opcie vo vzťahu k Ďalším parkovacím miestam zaniká momentom, kedy počet Ďalších parkovacích miest, ku ktorým bola uplatnená opcia, dosiahne maximálny počet určený v definícii pojmu Ďalšie parkovacie miesta, pod podmienkou, že došlo k ich skutočnému odovzdaniu do užívania Podnájomníkovi. Momentom odovzdania Ďalšieho parkovacieho miesta, ktoré bolo predmetom oznámenia o uplatnení opcie zaniká právo opcie k tomu parkovaciemu miestu a celkový počet Ďalších parkovacích miest, ku ktorým je právo opcie možné uplatniť sa definitívne zníži o toto parkovacie miesto.
- 8.5 Po doručení oznámenia Nájomcu o uplatnení opcie na podnájom Ďalších parkovacích miest Prenajímateľovi je Nájomca povinný najneskôr do troch mesiacov zabezpečiť pre Podnájomníka možnosť užívania Ďalších parkovacích miest v počte uplatnenej opcie za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve vo vzťahu k Parkovacím miestam (doba podnájomu, podnájomné). Podnájomník súhlasí, že povinnosť Nájomcu podľa predchádzajúcej vety môže byť splnená aj tým spôsobom, že tretia osoba predloží Podnájomníkovi návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme/podnájme Ďalších parkovacích miest za podmienok (doba podnájomu, podnájomné) dohodnutých v tejto Zmluve vo

vzťahu k Parkovacím miestam.

- 8.6 Podnájomník je oprávnený najneskôr do 24 mesiacov odo Dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy požiadať o podnájom Skladových priestorov doručením oznámenia o uplatnení opcie na podnájom Skladových priestorov Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do piatich (5) pracovných dní uplatniť opciu podľa predchádzajúcej vety u Prenajímateľa. Podnájomník môže právo opcie na Skladové priestory využiť len raz.
- 8.7 Na základe oznámenia Nájomcu o uplatnení opcie na Skladové priestory doručeného Prenajímateľovi, Nájomca a Podnájomník uzatvoria dodatok k tejto Zmluve, najneskôr do troch mesiacov od doručeného oznámenia o uplatnení opcie Nájomcom Prenajímateľovi, ktorého predmetom bude rozšírenie Priestorov o Skladové priestory definované v oznámení o uplatnení opcie na podnájom Skladových priestorov. Za Skladové priestory Nájomca bude platiť (i) Podnájomné vo výške podľa bodu 9.3 Zmluvy v zmysle prípadnej úpravy podľa bodu 12.1 Zmluvy a (ii) Náklady podľa článku 10 tejto Zmluvy.
- 8.8 Ak je prenajatých 95 % všetkých prenajímateľných priestorov v Budove a Prenajímateľovi zostanú k dispozícii neprenajaté parkovacie miesta, Podnájomník je oprávnený požadovať, aby Parkovacie miesta nachádzajúce sa mimo Budovy, vymenili za Parkovacie miesta v Budove, a to v počte neprenajatých parkovacích miest v Budove.

9 PODNÁJOMNÉ

- 9.1 Počnúc Dňom odovzdania a počas celej Doby podnájomu až do jeho ukončenia je Podnájomník povinný platiť Nájomcovi za užívanie Priestorov v zmysle tejto Zmluvy Podnájomné. Strany sa dohodli, že za dobu odo Dňa odovzdania do 30.11.2031, je znížené Podnájomné za užívanie Priestorov (t.j. Kancelárskych priestorov a Parkovacích miest) dojednané vo výške 1,- Eur (jedno euro) mesačne.
- 9.2 Podnájomné za Kancelárske priestory je od 01.12.2031 (vrátane) vo výške základnej sadzby 14,90 Eur (slovom: štrnásť eur a deväťdesiat centov) za jeden (1) m² Podlahovej plochy s add-onom mesačne, pričom sa vezmú do úvahy ďalšie zmeny (nárast hodnoty Indexu) podľa článku 12 tejto Zmluvy, ktoré nastali od účinnosti Zmluvy.
- 9.3 Podnájomné za Skladové priestory je od 01.12.2031 (vrátane) vo výške základnej sadzby 7,00 Eur (slovom: sedem eur) za jeden (1) m² podlahovej plochy Skladových priestorov mesačne, pričom sa vezmú do úvahy ďalšie zmeny (nárast hodnoty Indexu) podľa článku 12 tejto Zmluvy, ktoré nastali od účinnosti Zmluvy.
- 9.4 Podnájomné za Parkovacie miesta je od 01.12.2031 (vrátane) vo výške základnej sadzby 150,00 Eur (slovom: jednostopäťdesiat eur) za jedno (1) Parkovacie miesto mesačne, pričom sa vezmú do úvahy ďalšie zmeny (nárast hodnoty Indexu) podľa článku 12 tejto Zmluvy, ktoré nastali od účinnosti Zmluvy.
- 9.5 Strany sa dohodli, že od 01.12.2031 do 30.11.2032 (ďalej len „**Obdobie zníženého Podnájomného**“) bude výška Podnájomného za Kancelárske priestory 50 % zo sumy, ktorá má byť platená Podnájomníkom za 1 m² Podlahovej plochy s add-onom so zohľadnením jeho ďalších zmien v zmysle článku 12 tejto Zmluvy.

Strany sa dohodli, že dohoda Strán o znížení Podnájomného za Kancelárske priestory podľa tohto bodu 9.5 Zmluvy nemá vplyv na ustanovenia Zmluvy týkajúce sa výpočtu výšky zmluvných pokút a platieb odstupného podľa bodov 22.9 a 22.10 Zmluvy, ktoré pre výpočet používajú sumu Podnájomného za Kancelárske priestory, pre účel výpočtu uvedených platieb sa bude počas celej Doby podnájomu používať suma Podnájomného za Kancelárske priestory podľa bodu 9.2 tejto Zmluvy so zohľadnením jej ďalších zmien v zmysle článku 12 tejto Zmluvy.

- 9.6 **Dočasné dvanástiny:** Ak od 01.12.2031 nebude rozpočet Európskej únie prijatý 1. januára rozpočtového roka, a z tohto dôvodu budú mesačné zdroje Komisie obmedzené na dvanástinu rozpočtu predchádzajúceho roka, Podnájomné bude dočasne splatné mesačne na základe ročného Podnájomného vyplateného v predchádzajúcom roku. Takéto platby sa uskutočňujú prvý deň

každého štvrťroka, až kým nebude s konečnou platnosťou prijatý rozpočet Európskej Únie. Od tohto dňa bude Podnájomné splatné v rámci tohto podnájmu a zatiaľ neuhradené Podnájomné bude okamžite splatné. Podnájomné sa uhradí spolu so zákonným úrokom podľa sadzby 3-mesačný EURIBOR z rozdielu medzi splatným Podnájomným a Podnájomným už zaplateným od 1. januára bežného roka, pričom úrok nepresiahne výšku mesačného Podnájomného. Ak sa použije tento bod, Nájomca je oprávnený od Podnájomníka žiadať aj úrok z dlžnej sumy vo výške trojmesačného EURIBORu platného v čase vzniku nákladov.

9.7 Podnájomník sa zaväzuje zaplatiť Nájomcovi nasledovné platby dodatočného podnájomného, ktoré sa majú platiť vopred za obdobie začínajúce Dňom odovzdania do 30.11.2031:

- (a) za Nadštandard Kancelárskych priestorov ako je popísaný v Prílohe 12 vo výške 264.804,72 Eur bez DPH. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za dodatočné podnájomné za Nadštandard Kancelárskych priestorov po Dni odovzdania; splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi;
- (b) za Nadštandard Ďalších priestorov A, ako je popísaný v Prílohe 9A vo výške 182.589,72 Eur bez DPH. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za dodatočné podnájomné za Nadštandard Ďalších priestorov A po nadobudnutí účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom A; splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi;
- (c) za Nadštandard Ďalších priestorov B, ako je popísaný v Prílohe 9B vo výške 155.718,27 Eur bez DPH. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za dodatočné podnájomné za Nadštandard Ďalších priestorov B po nadobudnutí účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom B; splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi;
- (d) za Nadštandard Ďalších priestorov C, ako je popísaný v Prílohe 9C vo výške 435.097,18 Eur bez DPH. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za dodatočné podnájomné za Nadštandard Ďalších priestorov C po nadobudnutí účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom C; splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi;
- (e) za Nadštandardy uvedené v bodoch (a) – (d) vyššie vo výške 115.356,66 Eur bez DPH. Nájomca je oprávnený vystaviť faktúru za dodatočné podnájomné za všetky Nadštandardy uvedené v bodoch (a) – (d) vyššie 12 mesiacov po nadobudnutí účinnosti Dodatku k Ďalším priestorom C; splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi.

10 NÁKLADY

10.1 Strany sa dohodli, že za dobu odo Dňa odovzdania do 30.11.2031 (vrátane) sú Náklady zahrnuté v Podnájomnom podľa bodu 9.1 tejto Zmluvy. Po uplynutí doby podľa predchádzajúcej vety, t.j. od 01.12.2031 (vrátane) je Podnájomník povinný platiť Nájomcovi za užívanie Priestorov Náklady, zahŕňajúce:

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

10.2 Náklady na Vlastné energie sú určené na základe skutočnej spotreby Vlastných energií meraných individuálne osobitnými meračmi v Kancelárskych priestoroch. Každé poschodie Budovy je vybavené meračom elektrickej energie, studenej vody, tepla a chladu. V prípade poruchy merača spotreba za toto obdobie bude určená odhadom ako spotreba za posledné porovnateľné obdobie (vychádzajúc z dĺžky uvedeného obdobia a obsadenosti Priestorov).

Od 01.12.2031 (vrátane) má Podnájomník právo byť zmluvným partnerom poskytovateľov vody a elektrickej energie, ktorí budú priamo fakturovať Podnájomníkovi podľa skutočne nameranej individuálnej spotreby; na tento účel Strany uzavru dodatok k tejto Zmluve a Nájomca po prijatí od Podnájomníka poskytne Prenajímateľovi všetky potrebné oznámenia.

10.3 Náklady na Spoločné energie sú určené ako podiel Podnájomníka na celkových ročných nákladoch

Prenajímateľa na Spoločné energie, pričom výška podielu Podnájomníka sa rovná súčinu skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom na Náklady na Spoločné energie a koeficientu. Koeficient bude určený ako podiel, kde v čitateli zlomku bude Podlahová plocha s add-onom v m² a v menovateli zlomku:

10.3.1.1 celková prenájomateľná podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých menej ako 90% celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, alebo

10.3.1.2 celková prenajatá podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých viac ako 90% (vrátane 90%) celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove.

Podlahová plocha Ďalších priestorov sa pre účel výpočtu tohto koeficientu považuje za *prenajatú plochu*.

10.4 Odplata za Služby je určená ako podiel Podnájomníka na celkových ročných nákladoch Prenajímateľa na Služby, pričom výška podielu Podnájomníka sa rovná súčinu skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom na Služby a koeficientu. Koeficient bude určený ako podiel, kde v čitateli zlomku bude Podlahová plocha s add-onom v m² a v menovateli zlomku:

10.4.1 celková prenájomateľná podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých menej ako 90% celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove, alebo

10.4.2 celková prenajatá podlahová plocha priestorov v Budove, a to v prípade, ak je v Budove prenajatých viac ako 90% (vrátane 90%) celkovej prenájomateľnej podlahovej plochy priestorov v Budove.

Podlahová plocha Ďalších priestorov sa pre účel výpočtu tohto koeficientu považuje za *prenajatú plochu*.

10.5 Náklady od 01.12.2031 (vrátane) budú Podnájomníkom platené na základe zálohových platieb. Výška zálohových platieb na Náklady na Vlastné energie a Náklady na Spoločné energie bude určovaná Nájomcom na základe zálohových platieb určených Nájomcovi Prenajímateľom, t. j. podľa zálohových platieb fakturovaných Dodávateľmi Vlastných energií a Spoločných energií Prenajímateľovi a/alebo správcom Budovy. Pri určovaní výšky zálohových platieb na Odplatu za Služby sa berie ohľad na výšku spotreby a nákladov na Služby za bezprostredne predchádzajúce obdobie (napr. kalendárny rok).

10.6 Ak sa Podnájomník dostane do omeškania s riadnym a včasným platením Nákladov a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu, Nájomca je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy a z platných a účinných právnych predpisov, oprávnený prerušiť dodávky Vlastných energií a Služieb Podnájomníkovi, a to po celú dobu trvania omeškania Podnájomníka s úhradou Nákladov. Na odstránenie pochybností, toto ustanovenie nebude platiť prvých desať rokov Doby podnájmu. Nájomca týmto výslovne vyhlasuje Podnájomníkovi, že všetky platby podľa Nájomnej zmluvy bude uskutočňovať v správnych sumách a včas, aby sa vyhol akýmkoľvek sankciám zo strany Prenajímateľa.

10.7 Nájomca je oprávnený rozšíriť, zmeniť alebo zrušiť poskytovanie Služieb a Spoločných energií, alebo ktorejkoľvek z nich, ak tak urobí Prenajímateľ, pričom takéto jeho konanie nie je možné považovať za porušenie jeho povinností podľa tejto Zmluvy, pokiaľ Budova ostane prevádzkyschopná a naďalej bude zodpovedať štandardu a poskytovať služby Budovy kategórie „A“ v danom mieste a čase, ako je uvedené v dokumente LEED 2009 for Core and Shell Development Rating System (USGBC Member Approved November 2008 (Updated July 2016), poskytnutom Podnájomníkovi pred uzatvorením tejto Zmluvy; predmetný dokument môže byť aktualizovaný autorom - U.S. Green Building Council.

11 PLATOBNÉ PODMIENKY

- 11.1 Podnájomné a zálohové platby za Náklady sú splatné na štvrťročnej báze vždy do pätnásteho (15.) dňa (vrátane) kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú Podnájomné a zálohová platba za Náklady platené, a to na základe faktúr, resp. zálohových faktúr vystavených Nájomcom a doručených Podnájomníkovi, okrem prípadu uplatnenia režimu Dočasných dvanástin v súlade s bodom 9.6 tejto Zmluvy, pričom v tomto prípade platby budú uhrádzané mesačne. Nájomca vystaví faktúry najneskôr desiaty (10.) pracovný deň kalendárneho štvrťroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrťroku, za ktorý sú Podnájomné a zálohové platby za Náklady platené.

Nájomca sa zaväzuje vystaviť Podnájomníkovi faktúry o Podnájomnom (Náklady) a opravné faktúry (ťarchopisy a dobropisy) súvisiace s prijatými preddavkami na dodaný tovar a služby a opravy základu dane v súlade so Zákomom o dani z pridanej hodnoty.

- 11.2 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal jedenkrát (1x) ročne, najneskôr do tridsiateho (30.) júna kalendárneho roka vyhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok, na základe ktorého vystaví vyúčtovaciu faktúru a/alebo ťarchopis/dobropis podľa Zákona o dani z pridanej hodnoty a doručí ju Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vystaviť vyúčtovacie faktúry na Náklady a opravné faktúry (ťarchopisy a dobropisy) súvisiace s prijatými preddavkami na dodaný tovar a služby a opravy základu dane v súlade so Zákonom o dani z pridanej hodnoty. Následne Nájomca po tom, ako mu bude doručená vyúčtovacia faktúra podľa predchádzajúcej vety, vystaví a doručí vyúčtovaciu faktúru a/alebo ťarchopis/dobropis Podnájomníkovi. Preplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok budú vrátené na bankový účet Podnájomníka do 30 kalendárnych dní za predpokladu, že v čase vzniku nároku na vrátenie preplatku nemá Podnájomník voči Nájomcovi splatné záväzky podľa tejto Zmluvy. V prípade, ak má Podnájomník voči Nájomcovi splatné záväzky podľa tejto Zmluvy, budú preplatky započítané s týmito záväzkami Podnájomníka. Nedoplatky na zálohových platbách za Náklady za predchádzajúci kalendárny rok bude Podnájomník povinný uhradiť na základe vyúčtovacej faktúry vystavenej Nájomcom. S výnimkou prvej vety sa tento bod Zmluvy do 30.11.2031 (vrátane) neuplatňuje.

Aj do 30.11.2031 (vrátane) je Nájomca povinný poskytnúť Podnájomníkovi informácie o výške zaplatených Nákladov, potvrdenia o platbe a informácie o všetkých zvýšeníach alebo zmenách účtovaných čiastok Nákladov, a to zaslaním príslušných faktúr Prenajímateľa emailom, pokiaľ Prenajímateľ neposkytne tieto informácie Podnájomníkovi priamo.

- 11.3 Podnájomné zahŕňajúce v zmysle bodu 10.1 tejto Zmluvy aj Náklady za obdobie od prvého dňa Doby podnájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka Podnájomník uhradí na základe faktúry, ktorú Nájomca vystaví a doručí Podnájomníkovi do 45 dní odo Dňa odovzdania so splatnosťou 30 dní od jej doručenia Podnájomníkovi.
- 11.4 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra/zálohová faktúra (t.j. faktúra vystavená v súlade s účtovnými pravidlami pre zálohy) vystavená Nájomcom je splatná tridsať (30) dní od doručenia faktúry Podnájomníkovi, a to bankovým prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na účet Nájomcu, ktorý Nájomca oznámi Podnájomníkovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 11.5 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Strany.
- 11.6 V prípade, ak je Podnájomník v omeškaní so zaplatením akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy, má Nájomca nárok účtovať si zo sumy, s ktorou je Podnájomník v omeškaní, zákonný úrok z omeškania 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 Nájomcu na náhradu škody, ktorá mu v dôsledku omeškania Podnájomníka vznikne, ani žiadne iné nároky, ktoré má Nájomca podľa tejto Zmluvy.
- 11.7 Pre vylúčenie pochybností, všetky sumy podľa tejto Zmluvy sa uvádzajú bez DPH, pokiaľ sa výslovne neuvádza, že suma zahŕňa DPH. Pripočítanie DPH a/alebo iných daní a poplatkov v súvislosti s touto Zmluvou ku všetkým sumám, ktoré majú byť platené zo strany Podnájomníka na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam bude riešené v súlade s Dohodou o usídlení,

predovšetkým článkom 10. Oslobodenie od daní a ciel, a inými všeobecne platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Keďže Podnájomník má sídlo v Slovenskej republike, na základe rozhodnutia uvedeného v bode 1.2 Zmluvy, Strany berú na vedomie, že Nájomca môže byť povinný alebo môže mu byť povolené alebo v určitých prípadoch môže byť oprávnený uplatňovať DPH pri jednotlivých dodávkach poskytovaných na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou. V dôsledku toho môže byť Podnájomník povinný platiť platby za jednotlivé dodávky podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou vrátane DPH, ktorá sa pripočíta k dohodnutým sumám. Pri následnom vrátení DPH Podnájomníkom, bude Podnájomník postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi a s Dohodou o usídlení.

Ak kedykoľvek počas Doby podnájomu, najmä krátko pred dňom 30.11.2031, bude potrebné posúdiť uplatniteľnosť režimu DPH vo vzťahu k jednotlivým dodávkam podľa tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, Podnájomník bude spolupracovať s Nájomcom na objasnení uplatniteľnosti režimu DPH.

Nájomca berie na vedomie, že Podnájomník nie je zdaniteľnou osobou podľa článku 9 Smernice Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty a podľa Zákona o dani z pridanej hodnoty.

- 11.8 Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek peňažná suma, ktorú má Nájomca vrátiť Podnájomníkovi na základe tejto Zmluvy a Podnájomník si túto riadne a včas voči Nájomcovi uplatní (napr. preplatok Podnájomného a/alebo Nákladov), je splatná do šesťdesiat (60) dní od doručenia dôvodnej písomnej výzvy Nájomcovi, bezhotovostným prevodom na bankový účet Podnájomníka uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na bankový účet Podnájomníka, ktorý oznámi Nájomcovi na faktúre alebo vo výzve na zaplatenie príslušnej peňažnej sumy.

12 INDEXÁCIA A ÚPRAVA PODNÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVEJ PLATBY ZA NÁKLADY

- 12.1 Výška Podnájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) aprílu kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast Indexu za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre výpočet takto zvýšeného Podnájomného je výška Podnájomného platená za predchádzajúci kalendárny rok, avšak len v tom prípade, ak Prenajímateľ upraví výšku Nájomného voči Nájomcovi a len vo výške ako Prenajímateľ upraví výšku Nájomného voči Nájomcovi. Podľa Nájomnej zmluvy je Prenajímateľ oprávnený prvýkrát upraviť výšku Nájomného v roku 2022. Pre vylúčenie pochybností, výška Podnájomného uvedená v bode 9.2 až 9.4 sa vzhľadom na rast Indexu mení, avšak Podnájomník platí po dobu odo Dňa odovzdania do 30.11.2031 (vrátane) Podnájomné uvedené v bode 9.1 Zmluvy. Od 01.12.2031 Podnájomník platí Nájomcovi Podnájomné zvýšené s prihliadnutím na rast Indexu, t.j. v rovnakej výške ako Nájomca platí Nájomné Prenajímateľovi.
- 12.2 Nájomca je oprávnený zmeniť výšku zálohových platieb za Náklady najviac jedenkrát (1x) ročne na základe zmeny výšky zálohových platieb Prenajímateľa voči Nájomcovi, a to podľa 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 Priestorov Podnájomníkom alebo inými subjektmi a plneniami Prenajímateľa podľa Nájomnej zmluvy a tejto Zmluvy, ktoré Prenajímateľ v čase uzatvorenia Nájomnej 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 Podnájomníka nad rámec Služieb.

Na účely úprav podľa tejto Zmluvy sa pravidlo objektívnej trhovej ceny podľa bodu 12.4 uplatní primeraným spôsobom.

12.3 Zmena výšky Podnájomného alebo zálohových platieb za Náklady bude Podnájomníkovi oznámená osobitným písomným oznámením. Na zmenu výšky Podnájomného a zálohových platieb za Náklady nie je potrebný osobitný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve.

12.4 Náklady na zabezpečenie Služieb, poistné náklady a iné poplatky budú určené na základe skutočných nákladov vynaložených Prenajímateľom. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal zabezpečiť bežné trhové ceny pri Nákladoch v čase a mieste ich vzniku (tzv. standard market prices).

12.5 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal, že jedenkrát (1x) za kalendárny rok na žiadosť Nájomcu, poskytne Prenajímateľ Nájomcovi v priestoroch Budovy vybraných Prenajímateľom, všetky príslušné doklady (vrátane súvisiacej účtovnej dokumentácie), ktoré budú preukazovať (i) celkové náklady Prenajímateľa na Odplatu za Služby a Náklady na Spoločné energie a (ii) podiel Nájomcu na takýchto nákladoch. V prípade ak Nájomca využije právo podľa predchádzajúcej vety, prizve Podnájomníka k nahliadaniu do predmetnej dokumentácie. Nájomca s Podnájomníkom majú právo v priebehu jedného (1) týždňa nahliadnuť do predmetnej dokumentácie v priestoroch na to určených a urobiť si z nej potrebný počet odpisov alebo kópií/scanov, a v prípade, že Nájomca s Podnájomníkom budú mať počas tohto obdobia akékoľvek otázky alebo pripomienky k určeniu konečného podielu Podnájomníka na Odplate na Službách a/alebo Nákladoch na Spoločné energie, Prenajímateľ poskytne Nájomcovi s Podnájomníkom potrebnú súčinnosť s cieľom poskytnúť im uspokojivé odpovede a objasnenia týkajúce sa rozúčtovania Odplaty za Služby a/alebo Nákladov na Spoločné energie.

V prípade ak bude Nájomca s Podnájomníkom namietat', že Odplata za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie nie sú v súlade s touto Zmluvou, resp. Nájomnou zmluvou alebo nie sú porovnateľné s podobnými budovami na trhu (kategória „budovy A“) v danom mieste (územie mesta Bratislavy) a čase, majú právo obrátiť sa na nezávislých konzultantov v oblasti komerčných nehnuteľností s certifikátom RICS, aby zhodnotili a určili, či Odplata za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie, sú určené a rozúčtované v súlade s touto Zmluvou, resp. Nájomnou zmluvou alebo sú porovnateľné s podobnými budovami na trhu (kategória „budovy A“) v danom mieste (územie mesta Bratislavy) a čase.

Strany sa dohodli, že náklady na prehodnotenie vykonané zo strany nezávislého konzultanta znáša Podnájomník s tým, že v prípade, že výsledky vykonané zo strany nezávislého konzultanta preukážu odchýlku viac ako 10% od vyúčtovania vykonávaného Prenajímateľom v zmysle tejto Zmluvy, bude Nájomca povinný nahradiť Podnájomníkovi preukázateľne vynaložené náklady na vykonanie prehodnotenia zo strany nezávislého konzultanta maximálne však do výšky 3.500,- Eur a vrátiť Podnájomníkovi Odplatu za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie vo výške odchýlky určenej nezávislým konzultantom za obdobie, kedy existovala zistená odchýlka vyššia ako 10%. Finančné prostriedky podľa predchádzajúcej vety budú vrátené (uhradené) Podnájomníkovi len v prípade, ak tieto finančné prostriedky vráti (uhradí) Prenajímateľ Nájomcovi. Audit vykonávaný podľa tohto ustanovenia sa bude vždy vzťahovať len na tri bezprostredne predchádzajúce kalendárne roky a taktiež požiadavka na vrátenie časti Odplaty za Služby a/alebo Náklady na Spoločné energie vo výške zistenej odchýlky sa môže uplatniť najviac za tri bezprostredne predchádzajúce kalendárne roky avšak len pod podmienkou, že dĺžka povinnej archivácie dokumentov, ktoré majú byť predmetom auditu v zmysle príslušných právnych predpisov nie je kratšia ako uvedené tri roky, inak platí aj pre právo auditu a uplatnenie vrátenia zistenej odchýlky len táto kratšia lehota.

12.6 Bez ohľadu na vyššie uvedené, Strany berú na vedomie, že ak nasledujúcim subjektom takéto oprávnenie vyplýva z príslušných právnych predpisov aplikovateľných na území Slovenskej republiky vo vzťahu k právnemu vzťahu založenému touto Zmluvou a Nájomnou zmluvou:

- podľa článku 257, ods. 3 Nariadenia o rozpočtových pravidlách (Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 2018/1046), ktoré sa vzťahujú na všeobecný rozpočet Európskej únie, je Európsky dvor audítorov oprávnený vykonávať audit dokumentov týkajúcich sa tejto Zmluvy, ktorými disponuje Prenajímateľ a Nájomca, v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky platným v čase vykonávania auditu;
- Podnájomník alebo externý orgán, ktorý písomne určí Podnájomník, má rovnaké práva ako Európsky dvor audítorov uvedené v tomto bode 12.6 na účely kontrol a auditov obmedzených na dodržiavanie zmluvných záväzkov, subjekt oprávnený vykonávať kontrolu, má povinnosť dodržiavať povinnosti vyplývajúce z vyššie uvedeného Nariadenia o rozpočtových pravidlách;
- Európsky úrad pre boj proti podvodom môže vykonávať kontroly na mieste a inšpekcie v súlade s Nariadením Rady (Euratom, ES) č. 2185/96 a Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 883/2013;

Pre vylúčenie pochybností, tento bod 12.6 nezakladá dodatočné povinnosti pre Prenajímateľa a Nájomcu nad rámec povinností ustanovených uvedenými právnymi predpismi.

- 12.7 Pre vylúčenie pochybností, právo Podnájomníka na kontrolu uvedené v bode 12.6 tejto Zmluvy platí odo Dňa odovzdania.

13 NIEKTORÉ PODMIENKY UŽÍVANIA PRIESTOROV

- 13.1 Strany sa zaväzujú rešpektovať a dodržiavať nedotknuteľnosť Priestorov v rozsahu Dohody o usídlení, pokiaľ budú splnené podmienky jej právnej účinnosti, ktoré pre takúto medzinárodnú zmluvu vyžadujú príslušné právne predpisy.

- 13.2 S ohľadom na nedotknuteľnosť Priestorov za podmienok uvedených v bode 13.1 tejto Zmluvy, avšak aj v prípade, že nebudú splnené podmienky pre nedotknuteľnosť Priestorov v zmysle bodu 13.1 Zmluvy, sa Strany sa dohodli, že Podnájomník je povinný zabezpečiť Nájomcovi a/alebo Prenajímateľovi prístup do Priestorov najmä v nasledovných prípadoch:

- 13.2.1 Podnájomník berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ a/alebo Nájomca je oprávnený (i) kontrolovať stav Priestorov a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Podnájomníkom; (ii) vykonávať opravy, revízie, úpravy a rekonštrukcie Priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa a/alebo Nájomcu vrátane Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť; a za týmto účelom je Podnájomník povinný zabezpečiť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi prístup do Priestorov (vrátane častí Priestorov, ktoré nie sú prístupné verejnosti), a to za prítomnosti Podnájomníka (ním splnomocnenej osoby), ak o tom Prenajímateľ a/alebo Nájomca písomne informoval Podnájomníka aspoň dva (2) pracovné dni vopred. Prenajímateľ a/alebo Nájomca s primeraným predstihom oboznámi Podnájomníka s dobou, počas ktorej bude kontrola Priestorov, opravy, úpravy, rekonštrukcie Priestorov alebo prehliadka Priestorov trvať, pričom Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal a Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje neobmedzovať Podnájomníka v užívaní Priestorov nad mieru nevyhnutnú na ich vykonanie.

- 13.2.2 Ak je Podnájomník v omeškaní s vykonaním Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby a tieto nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote určenej vo výzve Prenajímateľa a/alebo Nájomcu doručenej Podnájomníkovi, sú Prenajímateľ a/alebo Nájomca oprávnení zabezpečiť vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby na účet Podnájomníka a na tento účel je Podnájomník povinný zabezpečiť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi prístup do Priestorov, a to za prítomnosti Podnájomníka (ním splnomocnenej osoby). Počnúc dňom uplynutia lehoty určenej Prenajímateľom a/alebo Nájomcom podľa predchádzajúcej vety je Podnájomník povinný zabezpečiť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi prístup do Priestorov za účelom vykonania Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby. Prenajímateľ a/alebo Nájomca s primeraným predstihom oboznámi Podnájomníka s dobou, počas ktorej budú Drobné opravy a/alebo Bežná údržba

vykonávané. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal a Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje neobmedzovať Podnájomníka v užívaní Priestorov nad mieru nevyhnutnú na riadne vykonanie Drobných opráv a/alebo Bežnej údržby.

- 13.2.3 V prípade nebezpečenstva (t. j. ak hrozí škoda na majetku alebo sú ohrozené život alebo zdravie osôb) je Podnájomník povinný zabezpečiť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi okamžitý prístup do Priestorov, inak sú Prenajímateľ a/alebo Nájomca oprávnení vstúpiť do Priestorov aj bez súhlasu alebo spolupráce alebo prítomnosti Podnájomníka. V prípadoch, ktoré s ohľadom na hrozbu škody na majetku alebo životoch a zdraví osôb nezniesú odklad, je Prenajímateľ a/alebo Nájomca oprávnený vstúpiť do Priestorov aj bez predchádzajúceho oznámenia Podnájomníkovi, a to na čas nevyhnutný na odvrátenie nebezpečenstva alebo na zmiernenie jeho následkov, pričom po takomto vstupe sú povinní písomne Podnájomníka informovať o vykonaných opatreniach, v týchto prípadoch sa súhlas Podnájomníka ako aj iných užívateľov Priestorov so vstupom a vykonanými nevyhnutnými opatreniami predpokladá.
- 13.2.4 Podnájomník je povinný zabezpečiť splnenie povinnosti vypratať a odovzdať Priestory Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi v stave a termíne podľa bodu 7.9, 7.10 alebo 23.1 tejto Zmluvy, t.j. po zániku tejto Zmluvy ako celku alebo vo vzťahu k jednotlivým Ďalším priestorom.
- 13.3 Podnájomník je povinný poskytnúť Prenajímateľovi a Nájomcovi telefónne číslo na kontaktnú osobu pre prípady uvedené v bode 13.2 Zmluvy.
- 13.4 Podnájomník je povinný mať počas celej Doby podnájmu nainštalované na svoje náklady všetky písomné a číselné označenia na vchodových dverách Kancelárskych priestorov a Skladových priestorov, pri hlavnom vchode do Budovy, v priestoroch vestibulu/recepcie Budovy, vo výťahoch, podzemných garážach, ako aj ďalšie vhodné označenia vopred písomne schválené Prenajímateľom a/alebo Nájomcom. Obsah, veľkosť a grafické vyobrazenie označení, ktoré nie sú názvom Podnájomníka, musia byť Nájomcom, ktorý si vyžiada súhlas od Prenajímateľa, vopred písomne schválené, pričom takéto schválenie nebude neodôvodnene odopreté.
- 13.5 Podnájomník je oprávnený vyvesiť (inštalovať) na Kancelársky priestor / na fasádu Budovy (i) vlajky a/alebo zástavy a/alebo koruhvu, najmä Európskej únie, štátov a pridružených a spolupracujúcich organizácií (osôb) Podnájomníka a (ii) osvetlené / neosvetlené logo v počte maximálne dva kusy, ktorého rozmery, tvar, dizajn a pozícia musia byť Nájomcom, ktorý si vyžiada súhlas od Prenajímateľa, vopred písomne odsúhlasené. Všetky náklady spojené s vyhotovením, inštaláciou, údržbou, opravami, demontážou a odstránením vlajok, zástav a loga, ako aj spotrebou energií v súvislosti s logom, znáša Podnájomník. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal zabezpečiť činnosti podľa predchádzajúcej vety.
- 13.6 Strany sa dohodli, že v prípade, ak vzhľadom na obsah Dohody o usídlení vznikne dôvodná a primeraná požiadavka Nájomcu alebo Podnájomníka na zmenu/doplnenie obsahu tejto Zmluvy, Strany budú rokovať v dobrej viere o uzatvorení dodatku k tejto Zmluve tak, aby boli chránené oprávnené záujmy oboch Strán.
- 13.7 V prípade, ak bude akékoľvek ustanovenie Zmluvy rozširovať oprávnenia Prenajímateľa a/alebo Nájomcu nad rámec bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy alebo bude v rozpore s ustanoveniami bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy, použijú sa ustanovenia bodov 13.1 a 13.2 Zmluvy.

14 ÚDRŽBA A OPRAVY PRIESTOROV

- 14.1 Podnájomník 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 Priestorov dodaného Nájomcom a/alebo Podnájomníkom je povinný zabezpečovať Podnájomník 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 Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby akejkolvek Drobnej opravy písomne informovať Prenajímateľa a Nájomcu, ktorí posúdia, či v takomto prípade bude možné uplatniť si u Dodávateľov nároky vzniknuté zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť. Ak Podnájomník poruší svoju povinnosť podľa predchádzajúcej vety, Podnájomník je povinný nahradiť Nájomcovi škody (vrátane tých, ktoré uhradí Nájomca Prenajímateľovi), vrátane škôd vzniknutých v dôsledku zániku možnosti Prenajímateľa a/alebo Nájomcu uplatniť si nároky zo zodpovednosti za vady alebo iné nároky zo záruky za akosť u Dodávateľov. Nájomca si bude uplatňovať nároky voči Podnájomníkovi, ktoré si voči nemu bude uplatňovať Prenajímateľ. Bezodkladne, najneskôr do siedmich (7) dní od doručenia oznámenia podľa prvej vety toho bodu Prenajímateľ a/alebo Nájomca oznámi Podnájomníkovi, či Podnájomník má vykonať Drobnú opravu na svoje náklady alebo ju zabezpečí Prenajímateľ a/alebo Nájomca. Prenajímateľ a/alebo Nájomca môže oznámiť Podnájomníkovi, že vzhľadom na charakter Drobnej vady bude potrebovať na posúdenie možnosti uplatnenia nárokov zo zodpovednosti za vady (a teda na doručenie oznámenia o možnosti vykonať Drobnú opravu) dlhší čas, avšak Prenajímateľ sa v takom prípade zaviazal vyvinúť maximálne úsilie, aby rozhodnutie bolo prijaté a doručené čo najskôr.
- 14.4 Podnájomník je povinný nahradiť Nájomcovi všetky náklady vynaložené Prenajímateľom podľa bodu 13.2.2 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Nájomcom a doručenej Podnájomníkovi, ktorej prílohou budú dokumenty preukazujúce výšku vynaložených nákladov.
- 14.5 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv Priestorov, ktoré nie sú Drobnými opravami, ako aj Drobných opráv, na ktoré sa vzťahuje záruka Dodávateľov za akosť.
- 14.6 Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi a Nájomcovi potrebu inej opravy podľa bodu 14.5 tejto Zmluvy a umožniť Prenajímateľovi jej vykonanie.
- 14.7 Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť riadne upratovanie Priestorov a obvyklé udržiavanie Priestorov ako aj ďalšie činnosti v rámci Bežnej údržby.
- 14.8 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal na vlastné náklady zabezpečiť, aby boli Priestory počas celej Doby podnájomu spôsobilé na dohodnuté užívanie v zmysle Nájomnej zmluvy. Podnájomník je povinný znášať obmedzenie v užívaní Priestorov v rozsahu potrebnom na vykonanie Úprav, ich opráv a udržiavanie.
- 14.9 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal monitorovať a reagovať na aktiváciu akýchkoľvek mechanických a elektrických poplachov umiestnených v Budove. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal viesť záznamy o akýchkoľvek mechanických a elektrických poplachoch a o opravách a údržbe Priestorov. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal sprístupniť tieto záznamy Nájomcovi na požiadanie.

15 ÚPRAVY PRIESTOROV

- 15.1 Podnájomník je počas celej Doby podnájomu oprávnený vykonávať Úpravy iba na základe výslovného vopred udeleného písomného súhlasu Nájomcu (ktorý vyžiada súhlas od Prenajímateľa) s označením Úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia Úprav. Na udelenie súhlasu je Podnájomník povinný vopred odovzdať Realizačnú dokumentáciu. Prenajímateľ sa zaviazal v Nájomnej zmluve doručiť Nájomcovi svoje odôvodnené stanovisko (súhlas alebo odmietnutie) k požadovaným Úpravám. Na vykonanie Úprav Priestorov musí byť medzi Nájomcom a Podnájomníkom uzatvorená osobitná písomná dohoda o podmienkach vykonania Úprav, úhrade nákladov na vykonanie Úprav, technickom zhodnotení Priestorov/Budovy, vylúčení/aplikácii § 667 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka a stave v akom majú byť Priestory vrátené v prípade zániku tejto Zmluvy, inak ide o Úpravy v rozpore s touto Zmluvou. Pre vylúčenie pochybností, súhlas Prenajímateľa a Nájomcu na vykonanie Úprav Priestorov (a Ďalších priestorov) sa nevyžaduje na inštaláciu Audio-video systémov, IT aktívnych prvkov, nábytkových prvkov a prvkov nábytkového mobiliáru a iných interiérových prvkov, akustických prvkov, ktoré boli Stranami vopred odsúhlasené v Prílohe 11, ktoré sa Podnájomník

zaväzuje na vlastné náklady odstrániť z Budovy a Priestorov (a Ďalších priestorov) v zmysle bodu 23.1 Zmluvy.

- 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 technickým normám.
- 15.3 Ak je návrh Realizačnej dokumentácie v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami, Prenajímateľ je oprávnený predložiť Nájomcovi, ktorý tieto predloží Podnájomníkovi, svoje odôvodnené pripomienky k tomuto návrhu do štrnástich (14) pracovných dní od jeho doručenia Prenajímateľovi zo strany Nájomcu.
- 15.4 Podnájomník je povinný zohľadniť pripomienky Prenajímateľa a/alebo Nájomcu, zapracovať ich do návrhu Realizačnej dokumentácie a predložiť Nájomcovi prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie. Nájomca predloží prepracovaný návrh Realizačnej dokumentácie Prenajímateľovi.
- 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 a účinných právnych predpisov Slovenskej republiky a technických noriem, t. j. dokým s ním Nájomca a Prenajímateľ nevyslovia svoj písomný súhlas. Súhlas Nájomcu a Prenajímateľa nebude bezdôvodne odopretý.
- 15.6 Ak je na uskutočnenie Úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie orgánov verejnej moci, Podnájomník je povinný získať všetky takéto súhlasy a/alebo povolenia, a to na vlastné náklady, pričom Podnájomník nemôže začať uskutočňovať a/alebo užívať Úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený. Nájomca je povinný poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť a spoluprácu za účelom získania potrebných súhlasov a/alebo povolení.
- 15.7 Podnájomník 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.
- 15.8 Súhlas Nájomcu, ktorý si vyžiada súhlas od Prenajímateľa, s návrhom Realizačnej dokumentácie a s Úpravami nezakladá ich zodpovednosť za ich správnosť a súlad s platnými a účinnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a technickými normami.
- 15.9 Podnájomník je povinný realizovať Úpravy v súlade s Prevádzkovým poriadkom.
- 15.10 Vypúšťa sa.
- 15.11 Strany sa výslovne dohodli a Podnájomník si je plne vedomý, že akékoľvek vylepšenia a doplnenia Priestorov, najmä Úpravy alebo iné úpravy, ku ktorým Nájomca udelil súhlas na základe výslovnej žiadosti Podnájomníka, alebo boli vykonané Prenajímateľom, boli realizované výlučne v prospech Podnájomníka.

16 POISTENIE

- 16.1 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal uzatvoriť poistné zmluvy do tridsiatich (30) pracovných dní odo Dňa nadobudnutia účinnosti Nájomnej zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti od ich uzatvorenia a počas celej doby nájmu, teda aj Doby podnájmu, pričom uvedené poistenia budú pokrývať najmä nasledovné riziká:
 - 16.1.1 zodpovednosť za škody vzniknuté v súvislosti s vlastníctvom a prevádzkou Budovy a Priestorov, a škody vzniknuté v súvislosti s činnosťou Prenajímateľa; a
 - 16.1.2 živelné poistenie Budovy a Priestorov, 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.

Finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur (slovom: jeden milión eur).

- 16.2 Poistné náklady Prenajímateľa sú súčasťou Nákladov.
- 16.3 Ak prítomnosť a prevádzka Podnájomníka v Priestoroch predstavuje riziko, ktoré má za následok zvýšenie poistných nákladov Prenajímateľa, Podnájomník je povinný uhradiť vzniknutý rozdiel vo zvýšených platbách Nákladov. Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal preukázať zvýšené riziko.
- 16.4 Podnájomník je ku Dňu odovzdania povinný mať platné a účinné poistné zmluvy, ktoré bude udržiavať v platnosti a účinnosti počas celej Doby podnájmu, a ktoré budú pokrývať najmä, nie však výlučne, nasledovné riziká:
- 16.4.1 poistenie rizika krádeže vlámaním a vandalizmu v Priestoroch; a
 - 16.4.2 poistenie Priestorov a všetkého majetku Podnájomníka v Priestoroch, vrátane zariadenia, vybavenia a nábytku inštalovaného a/alebo umiestneného v Priestoroch k prvému (1.) dňu Doby podnájmu a počas celej doby trvania tejto Zmluvy proti všetkým rizikám (All Risks), a to na cenu ich výmeny alebo opätovného obstarania; a
 - 16.4.3 poistenie zodpovednosti Podnájomníka za škody vzniknuté tretím osobám a/alebo Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi v súvislosti s činnosťami Podnájomníka prevádzkovanými v Budove a/alebo v Priestoroch, ako aj v súvislosti s vykonávaním Úprav alebo iných zmien/úprav v Priestoroch zo strany Podnájomníka zahŕňajúce krížovú zodpovednosť a zodpovednosti za nároky tretích osôb z toho vyplývajúce (zodpovednosť za škodu voči tretím osobám);
- pričom finančný limit poistného krytia nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur (slovom: jeden milión eur).
- 16.5 Podnájomník je povinný ku Dňu odovzdania preukázať uzatvorenie poistných zmlúv podľa bodu 16.4 Zmluvy a kedykoľvek počas Doby podnájmu predložiť Prenajímateľovi a/alebo Nájomcovi na ich žiadosť poistný certifikát a doklady o riadnom zaplatení poistného; v opačnom prípade je Prenajímateľ, resp. Nájomca oprávnený uzavrieť potrebné poistné zmluvy a uhradiť zameškané poistné na náklady Podnájomníka.
- 16.6 Pre vylúčenie pochybností, Nájomca vyhlasuje, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nevzťahujú na majetok Podnájomníka.

17 BEZPEČNOSTNÉ OPATRENIA

- 17.1 Podnájomník je povinný užívať Priestory v súlade s Prevádzkovým poriadkom a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré Prenajímateľ a/alebo Nájomca vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Zmena a úprava Prevádzkového poriadku vyplývajúca zo všeobecne záväzných predpisov alebo ich zmien je pre Podnájomníka záväzná odo dňa uplynutia pätnástich (15) dní od oznámenia Prenajímateľom a/alebo Nájomcom Podnájomníkovi. Iné zmeny a úpravy Prevádzkového poriadku ako sú uvedené v predchádzajúcej vete budú oznámené Podnájomníkovi; Podnájomník bude oprávnený vzniesť dôvodné pripomienky k jednotlivým navrhovaným zmenám a úpravám do tridsiatich (30) dní od ich doručenia Podnájomníkovi. V prípade ich vznesenia, budú tieto predmetom rokovania Strán a Prenajímateľa a zmeny a/alebo úpravy nadobudnú účinnosť po uplynutí tridsiateho (30.) dňa po tom, čo sa Strany písomne dohodnú na zapracovaní pripomienok zo strany Podnájomníka. Ak Podnájomník nevznesie pripomienky, zmena a úprava Prevádzkového poriadku bude účinná uplynutím tridsiateho (30.) dňa od jej doručenia Podnájomníkovi.
- 17.2 Podnájomník zodpovedá za dodržiavanie všetkých opatrení potrebných na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa počas Doby podnájmu budú nachádzať v Priestoroch, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Priestoroch alebo tvoriaceho Priestory bez vplyvu na ustanovenie bodu 13.1 tejto Zmluvy.
- 17.3 Podnájomník zodpovedá za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Priestoroch, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky (ak je to aplikovateľné), ako aj

odstránenie závad. Podnájomník je povinný používať v Priestoroch a v Budove len stroje, prístroje a zariadenia (spotrebiče), ktoré majú certifikát, resp. preukázanú zhodu podľa platných a účinných právnych predpisov (ak existujú).

- 17.4 Podnájomník zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Priestorov pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 17.5 Podnájomník je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z platných a účinných právnych predpisov týkajúcich sa:
- 17.5.1 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; a
 - 17.5.2 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 požiarmi v platnom znení a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení; a
 - 17.5.3 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
 - 17.5.4 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 Priestory a na Účel podnájmu. Nájomca/Prenajímateľ sú povinní dodržiavať toto ustanovenie vo vzťahu k Budove.

- 17.6 Podnájomník je povinný vo vzťahu k svojim zamestnancom, dodávateľom a návštevam, ktorým umožnil vstup do Budovy, zabezpečiť dodržiavanie zákazu fajčenia v Budove, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie. V prípade porušenia zákazu podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený sankcionovať Nájomcu podľa príslušných ustanovení Prevádzkového poriadku, pričom Podnájomník je povinný nahradiť sankcie Nájomcovi.
- 17.6 Podnájomník nesmie umiestňovať na steny a stropy Priestorov predmety, ktoré by mohli predstavovať neprimerane vysokú záťaž, ako ani zaťažovať podlahu Priestorov váhou viac ako 250 kg/m² a premiestňovať ťažké predmety v Priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a/alebo Nájomcu, ktorý vyžiada tento súhlas od Prenajímateľa.
- 17.7 Podnájomník je povinný užívať Parkovacie miesta mimo Budovy v súlade s Prevádzkovým poriadkom Parkovacieho domu a ďalšími pravidlami a predpismi, ktoré ich vlastník vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Podnájomník berie na vedomie, že vlastník Parkovacieho domu je oprávnený jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Podnájomníkovi účinné 15. dňom od ich doručenia Podnájomníkovi Nájomcom alebo Prenajímateľom alebo priamo vlastníkom Parkovacieho domu.

18 ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

- 18.1 Podnájomník je povinný chrániť Priestory pred poškodením a/alebo zničením. Ak Priestorom a/alebo Budove hrozí škoda, Podnájomník je povinný zakročiť na jej odvrátenie spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia a informovať Prenajímateľa a Nájomcu bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o takejto skutočnosti dozvedel.
- 18.2 Podnájomník je povinný nahradiť Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi škodu, ktorú (i) Podnájomník na Priestoroch a/alebo Budove spôsobil alebo (ii) spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Priestoroch a/alebo Budove s vedomím Podnájomníka, alebo osoby zdržiavajúce

sa v Priestoroch a/alebo Budove v dôsledku porušenia povinností Podnájomníka.

- 18.3 Pre vylúčenie pochybností, Prenajímateľ ani Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Podnájomníkovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Priestoroch, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Priestorov alebo zabezpečovaných Služieb, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ a Nájomca.

19 ĎALŠÍ PODNÁJOM

- 19.1 Podnájomník nesmie postúpiť, dať do podnájmu alebo prenechať do iného užívania Priestory alebo ich časti (ďalej len „**Priestory na postúpenie**“) žiadnej inej strane (ďalej len „**Nový subjekt**“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a Prenajímateľa. Tento súhlas nebude neodôvodnene odopretý Novému subjektu, ktorým je agentúra, orgán, inštitúcia, delegácia alebo zastúpenie Európskej únie alebo medzinárodná organizácia financovaná z verejných rozpočtov, v procese stanovenom v bode 19.2 tejto Zmluvy.
- 19.2 Žiadosť Podnájomníka o prenechanie Priestorov na postúpenie, musí mať formu písomného oznámenia a musí byť adresovaná Nájomcovi a Prenajímateľovi. Žiadosť musí obsahovať
- a) identifikáciu Nového subjektu (názov, právna forma, sídlo, identifikačné číslo a registračné číslo, ak bolo pridelené);
 - b) identifikáciu osôb (meno, funkcia) oprávnených konať v mene Nového subjektu a ich kontaktné údaje (poštová adresa, e-mail, telefónne číslo);
 - c) stručný opis činností, ktoré Nový subjekt plánuje vykonávať v Priestoroch na postúpenie;
 - d) identifikácia Priestorov na postúpenie (číslo poschodia v Budove, plocha a špecifikácia s grafickou identifikáciou) a ktoré v každom jednotlivom prípade nesmú byť menšie ako 500 (päťsto) m² Priestorov (bez Add-on percenta);
 - e) dátum, od ktorého Nový subjekt plánuje využívať prenechané priestory;
 - f) vyhlásenie, že Nový subjekt berie na vedomie a prijíma podmienky Zmluvy.

Žiadosť musí byť Prenajímateľovi a Nájomcovi doručená najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred dátumom, od ktorého Nový subjekt plánuje užívať Priestory na postúpenie. Podnájomník berie na vedomie, že Prenajímateľ alebo Nájomca majú právo požadovať uzatvorenie písomného dodatku k Zmluve na to, aby sa prenechanie Priestorov na postúpenie stalo účinným. Nájomca ani Prenajímateľ nie sú v žiadnom prípade povinní poskytnúť žiadne finančné stimuly inému subjektu ako Podnájomníkovi, najmä, ale nie výlučne, na znížené Podnájomné podľa bodov 9.1 alebo 9.5 tejto Zmluvy.

20 OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI

- 20.1 Podnájomník je povinný užívať Priestory v rozsahu zodpovedajúcom ich povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s Účelom podnájmu a touto Zmluvou a udržiavať ich v stave, v akom sa nachádzali v čase podpisu Preberacieho protokolu v zmysle bodu 7.3 Zmluvy, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré má zabezpečiť Prenajímateľ. Ak nie je dohodnuté inak, Prenajímateľ v zmysle Nájomnej zmluvy a Nájomca v zmysle tejto Zmluvy sú povinní zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s týmito zmluvami, ktoré by neprimerane rušilo užívanie Priestorov Podnájomníkom.
- 20.2 Podnájomník je oprávnený spolu s ostatnými užívateľmi Budovy nevýhradne užívať Predmet spoločného užívania, a to v rozsahu nevyhnutnom na riadne užívanie Priestorov. Podnájomník nesmie na/v Predmete spoločného užívania vykonávať žiadne zmeny, úpravy, ani akékoľvek iné zásahy. Podnájomník berie na vedomie, že 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 Podnájomník je oprávnený umiestniť reklamu a/alebo iné označenie Podnájomníka kdekoľvek v Predmete spoločného užívania len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, ktorý vyžiada tento súhlas od Prenajímateľa. Cenové podmienky budú dojednané osobitne s Prenajímateľom, ktorý tieto dohodne s Nájomcom a tieto bude znášať Podnájomník v plnej výške.
- 20.4 Poskytovanie telekomunikačných služieb pre Podnájomníka v súvislosti s užívaním Priestorov bude realizované na základe osobitných zmluvných vzťahov medzi poskytovateľom týchto služieb a Podnájomníkom. Pre vylúčenie pochybností, za plnenie všetkých povinností zo zmlúv uvedených v predchádzajúcej vete, najmä platenie úhrad za poskytovanie telekomunikačných služieb, je zodpovedný výlučne Podnájomník.
- 20.5 Podnájomník berie na vedomie a súhlasí, že Prenajímateľ a Nájomca sú oprávnení kontrolovať stav Priestorov a dodržiavanie podmienok tejto Zmluvy Podnájomníkom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Priestorov alebo iného majetku Prenajímateľa a/alebo Nájomcu, vstupovať do Priestorov za podmienok uvedených v bode 13.1 a 13.2 Zmluvy.
- 20.6 Vypúšťa sa.
- 20.7 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 vstupu tretej osoby alebo verejnosti, alebo zabránenia tomu, aby bola Budova poskytnutá na verejné účely (napr. verejné zhromaždenia); udeliť, zmeniť alebo ukončiť akékoľvek právo prechodu alebo inej dohody ohľadom užívania ktorejkoľvek časti Budovy alebo jej údržby alebo ohľadom poskytovania služieb do ktorejkoľvek časti Budovy; právo Podnájomníka na nedotknuteľnosť Priestorov podľa článku 13 tejto Zmluvy týmto však nie je dotknuté. Ak má pri uplatnení práv Prenajímateľa podľa tohto bodu dôjsť k obmedzeniu Podnájomníka v užívaní Priestorov, a ak je to objektívne možné a nejde o riešenie bezprostredne vzniknutej situácie, Prenajímateľ sa zaviazal o tom písomne informovať Podnájomníka aspoň dva (2) pracovné dni vopred a vykonávať činnosti v čo najkratšom čase (prednostne v dňoch pracovného pokoja a v pracovné dni v čase pred 08:00 hod. a po 18:00 hod.) tak, aby (i) čo najmenej obmedzoval užívanie Priestorov Podnájomníkom a (ii) neprimerane nerušil užívanie Priestorov zo strany Podnájomníka. V prípade potreby vstupu do Priestorov sa primerane aplikuje článok 13 tejto Zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, uvedené oprávnenie Prenajímateľa nemôže brániť Podnájomníkovi vo využívaní Priestorov na stretávanie a zhromažďovanie ľudí, pokiaľ to bude zodpovedať účelu podnájmu dohodnutému vo vzťahu k nim (najmä Ďalšie priestory C) a pokiaľ z príslušných právnych predpisov alebo rozhodnutí/opatrení orgánov verejnej moci nevyplynie inak.
- 20.8 Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal poskytnúť záložné napájanie pre systémy na ochranu života (evakuačný výťah, núdzové osvetlenie, požiarne ventilácia, BMS, EPS). Prenajímateľ sa v Nájomnej zmluve zaviazal nepovoľiť také zariadenia v Budove, resp. v okolí Budovy, ktoré by spôsobovali rušenie zariadení Podnájomníka, ktoré budú písomne vopred oznámené Prenajímateľovi.
- 20.9 Podnájomník je oprávnený inštalovať antény a/alebo satelitné taniere na strechu Budovy po technickom overení a za podmienok dohodnutých s Nájomcom, ktorý dohodne podmienky s Prenajímateľom. Podnájomník je oprávnený inštalovať vlastné bezpečnostné a prístupové systémy k hlavnému vchodu (vchodom) do Budovy, ako aj k Priestorom, po technickom overení a za podmienok dohodnutých s Nájomcom, ktorý dohodne podmienky s Prenajímateľom.

21 ZMLUVNÉ POKUTY

21.1 Zmluvné pokuty za porušenia zo strany Nájomcu podľa Nájomnej zmluvy.

21.1.1 Nájomca sa v Nájomnej zmluve zaviazal, že ak poruší Nájomnú zmluvu:

- a) spôsobom popísaným v bode 22.2.1 Nájomnej zmluvy tým, že užíva Priestory na iné účely ako Účel nájmu a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Nájomnej zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní;

alebo

- b) spôsobom popísaným v bode 15.1 Nájomnej zmluvy tým, že vykoná Úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Nájomnej zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní; alebo
- c) spôsobom popísaným v bode 23.1 Nájomnej zmluvy tým, že nevyprace, resp. nevráti Priestory podľa bodu 23.1 Nájomnej zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Nájomnej zmluvy) v trvaní tridsať (30) pracovných dní alebo v inej primeranej lehote v prípade, ak je na odstránenie porušenia Nájomcu nevyhnutná súčinnosť Prenajímateľa,

je Prenajímateľ oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako šesťnásobok (6x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1m² z celej výmery (metroch štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Prenajímateľom a Nájomcom v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, ako aj za každý 1m² z celej výmery (metroch štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu, a to za každé jednotlivé porušenie.

- 21.1.2 V prípade, ak niektoré z porušení Nájomnej zmluvy, v tejto Zmluve opísané v ustanovení 21.1.1 písm. a) až c) nebude napravené ani v ďalšej dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.5 Nájomnej zmluvy) v trvaní tridsať (30) dní alebo niektoré z uvedených porušení podľa bodu 21.1.1 písm. a) až c) nastane počas Doby nájmu opakovane (t.j. po tom ako už raz bolo napravené), Prenajímateľ je oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok B aktuálnej výšky mesačného Nájomného bez DPH vypočítaného za každý 1m² z celej výmery (metroch štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré bude predmetom nájmu/podnájmu medzi Prenajímateľom a Nájomcom v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1m² z celej výmery (metroch štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom nájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu; a to za každé jednotlivé porušenie.
- 21.1.3 Strany sa dohodli, že Podnájomník ako subjekt užívajúci Priestory sa zaväzuje dodržiavať povinnosti uvedené pre Nájomcu v bode 21.1 Zmluvy v rovnakom rozsahu ako Nájomca. V prípade porušenia ktorejkoľvek z uvedených zmluvných povinností Podnájomníkom tento uhradí Nájomcovi vzniknutú škodu, ako je uvedené nižšie.

Závazok Podnájomníka nahradiť Nájomcovi škodu pre porušenie. Ak si Prenajímateľ uplatní voči Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa Nájomnej zmluvy, ako sa uvádza v bode 21.1 tejto Zmluvy a k jej uplatneniu došlo v dôsledku porušenia povinností Podnájomníkom, je Podnájomník povinný zaplatiť Nájomcovi takúto pokutu vo výške uplatnenej Prenajímateľom, a to na prvú výzvu Nájomcu v lehote stanovenej Nájomcom vo výzve.

21.2 **Priebežné zmluvné pokuty. Porušenia zo strany Podnájomníka.**

- 21.2.1 Ak Podnájomník je v omeškaní s úhradou Podnájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady po dobu dlhšiu ako štyridsaťpäť (45) dní po lehote splatnosti a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní pätnásť (15) dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu, Nájomca je oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy neuhradeného záväzku za každý aj začatý deň omeškania, počnúc prvým (1.) dňom omeškania, až do úplnej úhrady.

- 21.2.2 Ak Podnájomník poruší svoju povinnosť zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom alebo ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo sa zúčastní Preberacieho konania a nepodpíše Preberací protokol k Priestorom alebo ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo nepodpíše Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou alebo nevráti (neodovzdá) Ďalšie priestory Nájomcovi v stave a lehote podľa bodu 7.9 alebo 7.10 a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní sedem (7) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu, je Nájomca oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako jednonásobok (1x) výšky 1/30 mesačného Podnájomného (vo výške základnej sadzby podľa bodu 9.2 a 9.4 Zmluvy) bez DPH vypočítanej za každý 1m² z celej výmery (metrovin štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto alebo za každý 1m² z celej výmery (metrovin štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento – podľa toho, ktoré sú/majú byť predmetom Preberacieho konania, Preberacieho protokolu, Dodatku k Ďalším priestorom alebo vrátenia (odovzdania) Nájomcovi, a to za každý aj začatý deň omeškania t.j. trvania takéhoto porušenia, resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou, a to za každé jednotlivé porušenie.

Preberacie konanie, podpis Preberacieho protokolu, podpis Dodatku k Ďalším priestorom, vrátenie (odovzdanie) Nájomcovi sa na účel vzniku nároku na zmluvnú pokutu má posudzovať samostatne vo vzťahu k Priestorom ako aj každým z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B ako aj Ďalším priestorom C).

21.3 Jednorazové zmluvné pokuty. Porušenia zo strany Podnájomníka.

- 21.3.1 Ak Podnájomník poruší túto Zmluvu tým, že Podnájomník je v omeškaní s úhradou Podnájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo záväzku z vyúčtovania zálohových platieb za Náklady voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní šesťdesiat (60) dní od doručenia písomnej žiadosti Nájomcu o nápravu, je Nájomca oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako Násobok A aktuálnej výšky mesačného Podnájomného bez DPH vypočítaného za každý 1m² z celej výmery (metrovin štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento a za každé jedno Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu ako aj za každý 1m² z celej výmery (metrovin štvorcových) podlahovej plochy všetkých Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré sa ešte nestali predmetom podnájmu v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu), a to za každé jednotlivé porušenie. Táto zmluvná pokuta sa môže uplatniť až pre porušenie zmluvnej povinnosti Podnájomníka platiť Podnájomné za obdobie po 30.11.2031.
- 21.3.2 Ak Podnájomník poruší túto Zmluvu spôsobom popísaným v bode 19.1 Zmluvy tým, že postúpi, dá do podnájmu alebo prenechá do iného užívania Priestory alebo ich časti inej strane bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a Prenajímateľa, je Nájomca oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu, ktorá bude vo výške uvedenej v bode 21.1.1 tejto Zmluvy, t.j. vyčíslená rovnakým spôsobom a s číselnými údajmi podľa Nájomnej zmluvy.

V prípade, ak porušenie uvedené v tomto bode Zmluvy nebude napravené ani v ďalšej dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) dní alebo nastane počas Doby podnájmu opakovanne (t.j. po tom ako už raz bolo napravené), Nájomca je oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške uvedenej v bode 21.1.2 tejto Zmluvy, t.j. vyčíslená rovnakým spôsobom a s číselnými údajmi podľa Nájomnej zmluvy.

Pre vylúčenie pochybností sa Strany dohodli, že ak Podnájomník zaplatí Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa tohto ustanovenia Zmluvy, Nájomca si nebude na základe toho istého porušenia uplatňovať voči Podnájomníkovi náhradu škody (kompenzačnú povinnosť) podľa bodu 22.13 tejto Zmluvy.

- 21.3.3 Strany sa dohodli, že v prípade, ak omeškanie Podnájomníka so splnením povinnosti Podnájomníka zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol k Priestorom v deň Preberacieho konania v súlade s touto Zmluvou (hoci sú na to splnené podmienky podľa tejto Zmluvy) trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.11 Zmluvy) v trvaní pätnásť (15) pracovných dní, je Nájomca oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako 48-násobok mesačného Podnájomného (vo výške základnej sadzby podľa bodu 9.2 a 9.4 Zmluvy) bez DPH vypočítaného za každý 1m² z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Priestorov s navýšením o Add-on percento (t.j. Kancelárske priestory s navýšením o Add-on percento a Parkovacie miesta) ako aj za každý 1m² z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento (ako sú definované v tejto Zmluve).
- 21.3.4 Strany sa dohodli, že v prípade, ak omeškanie Podnájomníka so splnením povinnosti Podnájomníka zúčastniť sa Preberacieho konania ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania, hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo podpísať Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou alebo vrátiť (odovzdať) Ďalšie priestory Nájomcovi v stave a termíne podľa bodu 7.9 alebo 7.10 tejto Zmluvy trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote (danej v súlade s bodom 21.11 Zmluvy) v trvaní pätnásť (15) pracovných dní je Nájomca oprávnený si uplatniť a Podnájomník je povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške vypočítanej ako 12-násobok výšky mesačného Podnájomného bez DPH (vo výške základnej sadzby podľa bodu 9.2 Zmluvy) vypočítaného za každý 1m² z celej výmery (metrov štvorcových) podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktorých sa porušenie týka.

Preberacie konanie, podpis Preberacieho protokolu, podpis Dodatku k Ďalším priestorom, vrátenie (odovzdanie) Nájomcovi sa na účel vzniku nároku na zmluvnú pokutu posudzuje samostatne vo vzťahu k Priestorom ako aj každým z Ďalších priestorov (t.j. Ďalším priestorom A, Ďalším priestorom B ako aj Ďalším priestorom C).

- 21.4 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť uskutočniť a ukončiť Preberacie konanie podľa Prílohy 12, resp. uskutočniť a ukončiť Preberacie konanie podľa Prílohy 9A, Prílohy 9B alebo Prílohy 9C, pričom Nájomca nenapraví takéto porušenie do 60 (šesťdesiatich) pracovných dní od doručenia dodatočnej písomnej výzvy Podnájomníka na nápravu (v súlade s bodom 21.11 Zmluvy), je Podnájomník oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Podnájomníkovi zmluvnú pokutu zodpovedajúcu výške 1/60 mesačného Podnájomného vypočítaného podľa bodov 9.2 – 9.4 tejto Zmluvy za Ďalšie priestory bez DPH, ktoré budú predmetom porušenia, ktoré bude mať za následok vznik zmluvnej pokuty podľa tohto bodu 21.4 za každý deň omeškania.
- 21.5 Ak sa Priestory stanú v dôsledku porušenia povinností Nájomcu nespôsobilými na Účel podnájmu (dohovorené užívanie) a ak Nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.11 Zmluvy) v trvaní štyridsaťpäť (45) pracovných dní, je Podnájomník oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Podnájomníkovi na základe písomnej výzvy Podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške súčtu nasledovných súm (i) šesťnásobku (6x) aktuálnej výšky mesačného Podnájomného vypočítaného podľa bodov 9.2 – 9.4 tejto Zmluvy za celé Priestory bez DPH (t.j. Kancelárske priestory, Skladové priestory, Ďalšie priestory a Parkovacie miesta, ktoré budú predmetom podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu) a (ii) skutočných a preukázaných nákladov na presťahovanie do iných priestorov z Priestorov maximálne vo výške

50.000,- Eur bez DPH, a to za každé jednotlivé porušenie.

- 21.6 Ak Nájomca hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel podnájmu (dohovorené užívanie) a/alebo zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb a ak Nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote (v súlade s bodom 21.11 Zmluvy) v trvaní deväťdesiat (90) pracovných dní, Podnájomník je oprávnený si uplatniť a Nájomca je povinný zaplatiť Podnájomníkovi na základe písomnej výzvy Podnájomníka zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku (3x) aktuálnej výšky mesačného Podnájomného vypočítaného podľa bodov 9.2 – 9.4 tejto Zmluvy za celé Priestory bez DPH (t.j. Kancelárske priestory, Skladové priestory, Ďalšie priestory a Parkovacie miesta, ktoré budú predmetom podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu), a to za každé jednotlivé porušenie.
- 21.7 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť podľa bodu 1.7.1 tejto Zmluvy, Podnájomník bude oprávnený na uplatnenie nároku a Nájomca je povinný zaplatiť Podnájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške jeden a pol násobku (1,5x) aktuálnej výšky mesačného Podnájomného vypočítaného podľa bodov 9.2 – 9.4 tejto Zmluvy za celé Priestory bez DPH (t.j. Kancelárske priestory, Skladovacie priestory, Ďalšie priestory a Parkovacie miesta, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu).
- 21.8 Strany sa dohodli, že jedno konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou môže vždy naplniť len jednu skutkovú podstatu zmluvnej pokuty t.j. pre jedno konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou si oprávnená Strana môže uplatňovať zmluvnú pokutu len podľa jednej skutkovej podstaty (jedného ustanovenia tejto Zmluvy) (čím nie dotknutý nárok na inú/vyššiu zmluvnú pokutu v prípadoch dlhšie trvajúceho porušenia povinnosti, keď to predpokladá príslušná skutková podstata zmluvnej pokuty). Ak pre to isté konanie/nekonanie v rozpore s touto Zmluvou je dojednaná priebežná aj jednorazová zmluvná pokuta a oprávnená Strana si uplatní pre to isté konanie/nekonanie jednorazovú zmluvnú pokutu hoci už porušujúca Strana zaplatila pre to isté porušenie priebežnú zmluvnú pokutu, suma jednorazovej zmluvnej pokuty bude znížená o už zaplatenú priebežnú zmluvnú pokutu.
- 21.9 Strany sa dohodli, že ak v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu Podnájomník neplatí Podnájomné (t.j. ešte nenastal Deň odovzdania k Priestorom) alebo ak v čase vzniku nároku na zmluvnú pokutu už existuje podnájomný vzťah a táto Zmluva ukončená, tak sa výška zmluvnej pokuty podľa tejto Zmluvy vypočíta z výšky základnej sadzby mesačného Podnájomného uvedeného v bode 9.2 a 9.4 Zmluvy vychádzajúc z parametrov (výmery, počty) vyplývajúcich z definícií pojmov Priestory, Parkovacie miesta, Ďalšie priestory v článku 2. (Definície) tejto Zmluvy pri jej podpise (aj keď sa ešte nestali predmetom nájmu/podnájmu).
- 21.10 Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy vo vzťahu k podnájmu k niektorým z Ďalších priestorov pred vznikom nároku na zmluvnú pokutu, tak pri výpočte jednotlivých zmluvných pokút sa príslušné odstúpené Ďalšie priestory nebudú považovať za Ďalšie priestory t.j. ich výmera sa nepoužije pri výpočte zmluvnej pokuty. Uvedené neplatí pre zmluvnú pokutu pre nevrátenie (neodovzdanie) dotknutých Ďalších priestorov Nájomcovi, ktorých sa odstúpenie týka, kedy sa bude vychádzať práve z výmery uvedených Ďalších priestorov.
- 21.11 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; Strany sa dohodli, že výzva podľa tohto bodu 21.11 môže byť zaslaná Podnájomníkovi zo strany Prenajímateľa. Podnájomník sa zaväzuje zaslať písomnú výzvu na splnenie porušenej povinnosti podľa tohto článku 21 aj na adresu sídla Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, do rúk generálneho tajomníka ministerstva.
- 21.12 Zmluvná pokuta je splatná na tridsiaty (30.) deň po tom, ako oprávnená Strana písomne vyzvala povinnú Stranu na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Strana neurčila vo výzve dlhšiu dobu splatnosti.
- 21.13 Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo oprávnenej Strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv oprávnenej Strany odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv oprávnenej Strany na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom oprávnená Strana môže ktorékoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj

vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva, resp. niektoré z nich nerealizovať.

- 21.14 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti povinnou Stranou nie sú dotknuté prípadné iné nároky oprávnenej Strany voči povinnej Strane z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo v súvislosti s touto Zmluvou, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo oprávnenej Strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, a to v rozsahu presahujúcom výšku zmluvnej pokuty, pričom náhrady škody sa možno dožadovať samostatne nad rámec zmluvnej pokuty.

22 UKONČENIE ZMLUVY

22.1 Táto Zmluva zaniká:

- 22.1.1 uplynutím Doby podnájmu, a ak dôjde k jej predĺženiu podľa tejto Zmluvy, potom uplynutím takejto predĺženej Doby podnájmu;
- 22.1.2 písomnou dohodou Strán o ukončení tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
- 22.1.3 akýmkoľvek ukončením (zánikom) Nájomnej zmluvy; ak Nájomca zavinil ukončenie Nájomnej zmluvy za predpokladu, že Podnájomník riadne a včas splní svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, Nájomca zaručuje poskytnutie a bezproblémové premiestnenie do iných priestorov v Bratislave podobnej kvality a za podmienok, ako majú Priestory podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.4 výpoveďou Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.5 výpoveďou Podnájomníka podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.6 odstúpením Nájomcu podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.7 odstúpením Podnájomníka podľa tejto Zmluvy;
- 22.1.8 zánikom Priestorov;
- 22.1.9 kumulatívnym splnením podmienok uvedených v bode 22.9 - (i) zmena sídla Podnájomníka mimo územia Slovenskej republiky alebo zánik Podnájomníka bez právneho nástupcu a zaplatenie odstupného alebo (ii) ak Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie;
- 22.1.10 splnením podmienok uvedených v bode 22.10 tejto Zmluvy – break opcia.

22.2 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenu Podnájomníkovi z ktoréhokoľvek z nasledovných dôvodov.

- 22.2.1 Podnájomník užíva Priestory na iné účely ako je Účel podnájmu alebo inak v rozpore so Zmluvou a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní v prípade, že užíva Priestory na iné účely ako je Účel podnájmu alebo v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní v prípade, že užíva Priestory v rozpore so Zmluvou. Dodatočná lehota začína plynúť od doručenia písomnej výzvy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa Podnájomníkovi na nápravu (ktorá bude doručená skôr); alebo
- 22.2.2 Podnájomník je v omeškaní s úhradou Podnájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako jeden (1) mesiac po lehote splatnosti a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní šesťdesiatpäť (65) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa a/alebo Nájomcu na nápravu (ktorá bude doručená skôr); Strany sa dohodli, že tento dôvod ukončenia nebude aplikovateľný do 30.11.2031, pokiaľ ide o platobné povinnosti súvisiace s Podnájomným a Nákladmi; alebo
- 22.2.3 Podnájomník alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, zamestnanci Podnájomníka, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri pokračujú v hrubom narušovaní pokoja

- alebo poriadku v Budove viac ako sedem (7) pracovných dní, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa a/alebo Nájomcu (ktorá bude doručená skôr) a toto porušenie nastane opakovane v priebehu dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov; alebo
- 22.2.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Budovy, v ktorej sa Priestory nachádzajú, musí byť odstránená, alebo z rozhodnutia orgánu verejnej moci alebo v zmysle Príslušných právnych predpisov musia byť vykonané také zmeny v/na Budove, ktoré bránia v užívaní Priestorov. Prenajímateľ sa v prípade podľa predchádzajúcej vety v Nájomnej zmluve zaviazal bezodkladne zabezpečiť možnosť užívania náhradných priestorov v rovnakej alebo obdobnej kvalite a za rovnakých alebo obdobných podmienok, a to v rámci lokality, v ktorej sa nachádza Budova, t.j. v primeranej vzdialenosti od Budovy; alebo
- 22.2.5 Podnájomník postúpi, dá do podnájmu alebo prenechá do iného užívania Priestory alebo ich časti inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a Prenajímateľa a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa na nápravu.
- 22.3 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bodoch 22.2.1, 22.2.2, 22.2.3, 22.2.5 alebo nastane právna skutočnosť podľa bodu 22.2.4 tejto Zmluvy, Nájomca je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Podnájomníkovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Podnájomníkovi.
- 22.4 **Právo Podnájomníka ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Podnájomník je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.4.1 Podnájomník stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestory vzal do podnájmu podľa tejto Zmluvy;
- 22.4.2 Priestory sa stanú bez zavinenia Podnájomníka nespôsobilými na Účel podnájmu (dohovorené užívanie) a Nájomca nezjedná nápravu ani v dodatočnej lehote päťdesiatich (50) pracovných dní po doručení oznámenia Podnájomníka Nájomcovi a Prenajímateľovi o existencii tejto nespôsobilosti. Dodatočná lehota na nápravu začína plynúť od doručenia písomnej výzvy Podnájomníka Prenajímateľovi a Nájomcovi s oznámením možnej výpovede Zmluvy; alebo
- 22.4.3 Nájomca hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Priestory v stave spôsobilom na Účel podnájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy a pokračuje v hrubom porušovaní viac ako desať (10) pracovných dní aj po písomnom upozornení Podnájomníka (výzva na nápravu), a toto porušenie nastane opakovane v priebehu dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov. Dodatočná lehota na nápravu začína plynúť od doručenia písomnej výzvy Podnájomníka Prenajímateľovi a Nájomcovi s oznámením možnej výpovede Zmluvy.
- 22.5 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 22.4 tejto Zmluvy, Podnájomník je oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je tri (3) mesiace, a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 22.6 **Právo Nájomcu odstúpiť od Zmluvy.** Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z niektorého z nasledovných dôvodov:
- 22.6.1 Podnájomník opakovane porušuje akúkoľvek z jeho povinností podľa tejto Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa, t. j. rovnaká alebo obdobná povinnosť je porušená a nenapravená v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa (ktorá bude doručená skôr) najmenej trikrát (3x) v rámci kalendárneho roka; alebo

- 22.6.2 Podnájomník je v omeškaní s úhradou Podnájomného alebo zálohovej platby za Náklady alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku Podnájomníka voči Nájomcovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) pracovných dní odo dňa, kedy Podnájomník obdrží za týmto účelom upozornenie Nájomcu, a za predpokladu, že Nájomca doručil Podnájomníkovi dve (2) také upozornenia počas ktorýchkoľvek dvanástich (12) po sebe nasledujúcich mesiacov Doby podnájmu; alebo
- 22.6.3 Podnájomník vo všeobecnosti nespláca alebo je neschopný splácať svoje splatné finančné záväzky voči Nájomcovi a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní šesťdesiat (60) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu; alebo
- 22.6.4 Podnájomník postúpi akékoľvek právo alebo pohľadávku podľa tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu alebo poruší povinnosť uvedenú v bode 27.5 tejto Zmluvy a takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote tridsať (30) pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa a/alebo Nájomcu na nápravu (ktorá bude doručená skôr); alebo
- 22.6.5 Podnájomník uskutočňuje Úpravy v rozpore s touto Zmluvou a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsaťpäť (35) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa a/alebo Nájomcu na nápravu (ktorá bude doručená skôr); alebo
- 22.6.6 Podnájomník poruší svoju povinnosť uzatvoriť, udržiavať alebo preukázať existenciu poistných zmlúv a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa a/alebo Nájomcu na nápravu (ktorá bude doručená skôr); alebo
- 22.6.7 Podnájomník alebo iné osoby užívajúce s ním Priestory, jeho zamestnanci, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri hrubo narušujúci pokoj alebo poriadok v Budove alebo Podnájomník alebo iné osoby oprávnené užívať s ním Priestory, jeho zamestnanci, jeho návštevníci, dodávatelia alebo zmluvní partneri, poškodia Priestory, Budovu, alebo Prenajímateľa a/alebo Nájomcu či už fyzicky alebo vo forme straty na zisku alebo zodpovednosti voči tretím osobám, a to minimálne šesťkrát (6x) v priebehu dvanástich (12) po sebe idúcich kalendárnych mesiacov, pričom hrubé porušenie pokoja alebo spôsobenie škody sa berie do úvahy na tento účel, ak Nájomca a/alebo Prenajímateľ písomne upozornil na toto porušenie Podnájomníka a Podnájomník takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní desať (10) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa na nápravu; alebo
- 22.6.8 Podnájomník poruší svoju povinnosť mať a udržiavať po celú Dobu podnájmu v platnosti povolenia a súhlasy na riadne užívanie Priestorov na Účel podnájmu v súlade s bodom 5.7 Zmluvy a Podnájomník takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote v trvaní tridsať (30) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu; alebo
- 22.6.9 ak omeškanie Podnájomníka so splnením povinnosti Podnájomníka zúčastniť sa Preberacieho konania k Priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol k Priestorom v deň Preberacieho konania v súlade s touto Zmluvou (hoci sú na to splnené podmienky podľa tejto Zmluvy) trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní a Podnájomník takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní dvadsať (20) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu; alebo
- 22.6.10 v prípade, ak omeškanie Podnájomníka so splnením povinnosti zúčastniť sa Preberacieho konania ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v termíne určenom v súlade s touto Zmluvou alebo podpísať Preberací protokol ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v deň Preberacieho konania, hoci sú splnené podmienky podľa tejto Zmluvy alebo podpísať Dodatok k Ďalším priestorom vo vzťahu ku ktorýmkoľvek Ďalším priestorom v súlade s touto Zmluvou trvá dlhšie ako šesťdesiat (60) pracovných dní – a Podnájomník takéto porušenie nenapravil ani v dodatočnej lehote v trvaní dvadsať (20) pracovných dní od

doručenia písomnej výzvy Nájomcu na nápravu, avšak v tomto prípade má Nájomca právo odstúpiť od tejto Zmluvy výlučne vo vzťahu k nájmu dotknutých Ďalších priestorov, pričom Zmluva vo vzťahu k iným Ďalším priestorom a Priestorom trvá ďalej.

- 22.7 **Právo Podnájomníka odstúpiť od Zmluvy.** Podnájomník je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v Zmluve, v Zákone o nájme a podnájme nebytových priestorov a v Obchodnom zákonníku, ak takýto dôvod nie je odstránený ani v dodatočnej lehote v trvaní minimálne deväťdesiatpäť (95) pracovných dní od doručenia písomnej výzvy Podnájomníka na nápravu Nájomcovi s oznámením možného odstúpenia od Zmluvy.
- 22.8 Odstúpenie od tejto Zmluvy je účinné a táto Zmluva zaniká v deň nasledujúci po jeho doručení druhej Strane. Podnájomník sa zaväzuje zaslať písomnú výzvu na splnenie porušenej povinnosti alebo odstúpenie alebo výpoveď podľa tohto článku 22 aj na adresu sídla Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, do rúk generálneho tajomníka ministerstva.
- 22.9 Strany sa dohodli, že táto Zmluva môže byť predčasne ukončená Podnájomníkom za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:
- 22.9.1 Podnájomník zanikne bez právneho nástupcu alebo nastane právna účinnosť zmeny sídla Podnájomníka mimo územia Slovenskej republiky; a zároveň
- 22.9.2 Podnájomník uhradí Nájomcovi sumu odstupného vypočítanú nasledovným spôsobom:
- 22.9.2.1 pokiaľ je jedna z podmienok podľa bodu 22.9.1 splnená najneskôr do 30.11.2031 (vrátane): odstupné bude vypočítané ako súčet výšky 1/30 mesačného Podnájomného vo výške základnej sadzby podľa bodu 9.2 a 9.4 Zmluvy bez DPH za každý 1 m² výmery podlahovej plochy celých Priestorov s navýšením o Add-on percento a každé 1 Parkovacie miesto, ktoré budú predmetom nájmu/podnájmu medzi Stranami v čase splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 Zmluvy ako aj za každý 1 m² výmery podlahovej plochy Ďalších priestorov s navýšením o Add-on percento, ktoré v tom čase ešte nebudú predmetom podnájmu, a to za všetky dni odo dňa splnenia podmienky podľa bodu 22.9.1 Zmluvy do 30.11.2031 (vrátane);
- Ak dôjde k odstúpeniu od Zmluvy vo vzťahu k podnájmu k niektorým z Ďalších priestorov pred vznikom povinnosti zaplatiť odstupné, tak pri výpočte odstupného podľa tohto bodu Zmluvy sa príslušné odstúpené Ďalšie priestory nebudú považovať za Ďalšie priestory t.j. ich výmera sa nepoužije pri výpočte odstupného.
- 22.9.2.2 pokiaľ je podmienka podľa bodu 22.9.1 splnená od 01.12.2031 (vrátane) avšak do uplynutia doby dvadsiatich (20) rokov odo Dňa odovzdania, ako súčet šesťnásobku (6x) výšky mesačného Podnájomného bez DPH za akékoľvek a všetky Priestory, ktoré budú predmetom podnájmu (alebo ďalšieho podnájmu v prípade parkovacích miest) podľa tejto Zmluvy v čase splnenia podmienky uvedenej v bode 22.9.1. Pre vylúčenie pochybností, pri určovaní výšky mesačného Podnájomného sa vychádza zo základných sadzieb Podnájomného podľa bodov 9.2 a 9.4 Zmluvy; alebo
- 22.9.3 Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie; pre vylúčenie pochybností, v tomto prípade nie je Podnájomník povinný zaplatiť ani poplatok za predčasné ukončenie, ani žiadne ďalšie náklady spojené s ukončením podľa tohto ustanovenia.

V prípade kumulatívneho splnenia oboch podmienok podľa bodu 22.9.1 a 22.9.2 tejto Zmluvy táto Zmluva a podnájomný vzťah zaniká uplynutím deväťdesiatich (90) dní od splnenia druhej z uvedených podmienok v poradí. Ak bude splnená podmienka podľa bodu 22.9.3 tejto Zmluvy, táto Zmluva a podnájomný vzťah zaniknú uplynutím deväťdesiatich (90) dní odo dňa, keď právny akt o ukončení členstva nadobudne právny účinok. Pre vylúčenie pochybností, Strany sú povinné plniť zmluvné povinnosti uvedené v bode 22.11 v prípade ukončenia upraveného v tejto Zmluve.

- 22.10 **Break opcia Podnájomníka.** Podnájomník je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomným oznámením o ukončení Zmluvy, ktoré doručí Nájomcovi najneskôr dňa 30.09.2030 (vrátane). V takom prípade táto Zmluva zanikne uplynutím dňa 30.11.2031. Pre vylúčenie pochybností, v tomto prípade nie je Podnájomník povinný zaplatiť ani poplatok za predčasné ukončenie, ani žiadne ďalšie náklady spojené s ukončením podľa tohto ustanovenia, pričom však Strany sú povinné plniť zmluvné povinnosti uvedené v bode 22.11 v prípade ukončenia upraveného v tejto Zmluve.
- 22.11 **Účinky zániku Zmluvy.** Zánik alebo skončenie tejto Zmluvy má nasledovné účinky:
- 22.11.1 táto Zmluva, ako aj všetky práva a povinnosti v nej upravené (s výnimkou práv a povinností upravených v nasledujúcich bodoch tejto Zmluvy nižšie), zanikajú *ex nunc*; a
 - 22.11.2 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 Priestorov a/alebo Ďalších priestorov, resp. porušenia povinností súvisiacich s Priestormi a/alebo Ďalšími priestormi, ako sa uvádza v článku 23 tejto Zmluvy; a
 - 22.11.3 peňažné nároky oprávnenej Strany voči povinnej Strane, ktoré vznikli do zániku alebo skončenia tejto Zmluvy, a to najmä, nie však výlučne, nároky na úhradu Podnájomného, Nákladov, vrátenia Podnájomného a Nákladov Podnájomníkovi, ktoré boli ako zálohové platby zaplatené za posledné obdobie trvania podnájomného vzťahu, v rozsahu v akom pokrývali obdobie po skončení podnájomného vzťahu, 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 tridsiatym (30.) dňom zániku alebo skončenia tejto Zmluvy.
- 22.12 Každá zo Strán je oprávnená doručiť výpoveď alebo odstúpenie druhej Strane najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa kedy boli naplnené podmienky definované touto Zmluvou pre podanie výpovede alebo odstúpenia podľa tejto Zmluvy. Uplynutím trojmesačnej (3-mesačnej) doby podľa tohto bodu 22.12 nie je Strana oprávnená ukončiť túto Zmluvu alebo odstúpiť od nej na základe splnenia podmienok v tomto konkrétnom prípade. Právo na odstúpenie alebo ukončenie v prípade opakovaného splnenia podmienok zostáva nezmenené.
- 22.13 Ak Nájomcovi vznikne povinnosť uhradiť finančný záväzok podľa Nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinností Podnájomníka vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy alebo z právnych predpisov, Podnájomník sa zaväzuje Nájomcovi nahradiť sumu zodpovedajúcu takto uhradenému finančnému záväzku. Podnájomník berie na vedomie, že Nájomná zmluva a jej prípadné dodatky sú mu k dispozícii zverejnením v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. Na zmenu Nájomnej zmluvy zvyšujúcu výšku Nájomcovej zmluvnej pokuty alebo Nájomného, ako sa uvádza v bodoch 9.2 až 9.4 Nájomnej zmluvy, po uzavretí tejto Zmluvy je potrebný výslovný písomný súhlas Podnájomníka. Ak Podnájomník neudelí súhlas so zmenou uvedenou v predchádzajúcej vete, nie je Podnájomník viazaný povinnosťou nahradiť sumu v rozsahu takejto zmeny dohodnutej medzi Prenajímateľom a Nájomcom a záväzok na náhradu Podnájomníka podľa tohto bodu 22.13 zostáva v takom rozsahu, ako keby takýto dodatok neexistoval.
- 22.14 Ak dôjde (i) k ukončeniu alebo odstúpeniu od Zmluvy alebo Nájomnej zmluvy pred 30.11.2031 z dôvodu porušenia povinností Nájomcu alebo Prenajímateľa alebo (ii) k ukončeniu Zmluvy podľa bodu 22.9.3, Nájomca sa zaväzuje nahradiť Podnájomníkovi nespotrebovanú časť zaplateného dodatočného podnájomného uvedeného v bode 9.7 tejto Zmluvy. Suma, ktorá sa má vrátiť, sa počíta ako 1/120 z celkového dodatočného podnájomného podľa bodu 9.7 za každý ukončený mesiac odo dňa, keď táto Zmluva zanikne do 30. novembra 2031. Pre vylúčenie pochybností,

Podnájomník nemá v prípade predčasného ukončenia Zmluvy nárok na žiadnu ďalšiu náhradu dodatočného podnájomného okrem prípadov uvedených v prvej vete tohto bodu 22.14.

23 VRÁTENIE PRIESTOROV

- 23.1 V prípade zániku tejto Zmluvy je Podnájomník povinný v posledný deň trvania tejto Zmluvy (v prípade odstúpenia najneskôr do tridsiatich (30) dní od zániku tejto Zmluvy), odstrániť z Priestorov všetky hnutelné veci/predmety, a to najmä, nie však výlučne, pracovný inventár, nábytok, stroje a prenosné zariadenia a inštalácie, ktoré zabezpečil a hradil Podnájomník, vrátane všetkého, čo je obsiahnuté v Prílohe 11 (Inštalácie Podnájomníka) tejto Zmluvy, a odovzdať Priestory v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vytepuvané koberce) Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi, pričom Podnájomník je povinný ku dňu vrátenia Priestorov Prenajímateľovi prostredníctvom Nájomcu alebo Nájomcovi odstrániť na svoje náklady všetky Úpravy zrealizované Podnájomníkom v rozpore s touto Zmluvou. Ak Podnájomník požiada Nájomcu o zabezpečenie Priestorov do stavu „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované Priestory a vytepuvané koberce) najmenej dvadsať (20) dní pred dňom odovzdania Priestorov, Prenajímateľ na žiadosť Nájomcu uvedené zabezpečí, pričom Podnájomník znáša náklady na uvedené maximálne vo výške 15.000,- Eur (slovom: pätnásťtisíc eur) bez DPH; tým nie je dotknutá povinnosť Podnájomníka zabezpečiť vypratanie Priestorov a prípadné odstránenie Úprav vykonaných Podnájomníkom v rozpore s touto Zmluvou.
- 23.2 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Priestorov, vrátane vykonávania akýchkoľvek úprav alebo odstraňovania Úprav pri ukončení Zmluvy, nesmie Podnájomník zasahovať do technologických zariadení Budovy a/alebo Priestorov, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Budovy, meniť vzhľad Budovy 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 Úprav Podnájomníkom môžu byť vykonané len po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Nájomcom, podľa jeho pokynov a prostredníctvom dodávateľov určených Nájomcom a/alebo Prenajímateľom, pokiaľ sa Strany nedohodnú inak. Strany sa dohodli, že Podnájomník je oprávnený navrhnúť svojich vlastných dodávateľov, ktorí podliehajú schvaľovacím procesom uvedeným v tomto bode Zmluvy.
- 23.4 O odovzdaní Priestorov sa vyhotoví preberací protokol, ktorý je Podnájomník povinný podpísať, pričom tento bude obsahovať aspoň popis Priestorov, stav meračov energií, prípadné vady Priestorov zistené počas preberacieho konania a lehotu(-y) na ich odstránenie.
- 23.5 Podnájomník sa zaväzuje Nájomcovi poskytnúť bezodkladne všetku potrebnú súčinnosť pri vrátení Priestorov podľa tohto článku Zmluvy.

24 DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 24.1 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 ukončení 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 odborní 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 sú už v čase uzavretia tejto Zmluvy verejne známe, alebo ktoré je možné už v čase uzavretia tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov; a
 - 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; a
 - 24.3.3 prípady, kedy na základe platných a účinných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa platných a 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; a
 - 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; a
 - 24.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom zaujímajúcim sa o nadobudnutie vlastníckeho práva k Budove, resp. jej časti a/alebo k Priestorom, resp. ich časti, alebo o nadobudnutie obchodného podielu v Prenajímateľovi alebo Nájomcovi, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu uvedenom v bode 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 každej Strany podľa tejto Zmluvy; a
 - 24.3.7 informácie poskytnuté príslušným orgánom a inštitúciám Európskej únie, najmä Parlamentu EÚ, Rade EÚ, Európskemu dvoru audítorov, Európskemu úradu pre boj proti podvodom a príslušným orgánom a inštitúciám Slovenskej republiky, najmä Ministerstvu práce, sociálnych vecí a rodiny SR, ak sú viazaní povinnosťou mlčanlivosti aspoň v rozsahu podľa bodu 24.1 tejto Zmluvy.
- 24.4 Podnájomník berie na vedomie, že táto Zmluva, faktúry a objednávky vydané podľa tejto Zmluvy budú zverejňované v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

25 OPRÁVNENÉ OSOBY

- 25.1 Úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov Strán oprávnené vykonávať aj osoby, ktoré si Strany vzájomne oznámia.
- 25.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy vrátane Preberacích protokolov, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci, sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány alebo osoby výslovne písomne splnomocnené na takýto úkon.
- 25.3 Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o obmedzeniach a/alebo zmenách oprávnenia osôb uvedených v bode 25.1 tejto Zmluvy.

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 doručeníu 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 Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa dorúčením na adresu Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať Písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia;
- 26.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) prijatím potvrdenia druhej Strany o doručení Písomnosti.
- 26.2 Ak bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za dorúčenú dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede, odstúpenia od Zmluvy, ukončenia Zmluvy alebo výzvy na nápravu sa považujú za dorúčené len v prípade, že je Písomnosť dorúčená spôsobom podľa bodu 26.1.2 tejto Zmluvy.
- 26.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Podnájomník výslovne súhlasí s doručovaním faktúr/zálohových faktúr v elektronickej forme na e-mail Podnájomníka, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za dorúčené zaslaním na nasledovnú e-mailovú adresu Podnájomníka: resources@ela.europa.eu a v kopiifinance-procurement@ela.europa.eu. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Podnájomníka ako príjemcu služby podľa ustanovenia § 71 ods. 1 písm. b) Zákona o dani z pridanej hodnoty. Doručovanie faktúry vo formáte zaručenej elektronickej faktúry v zmysle zákona č. 215/2019 Z. z. o zaručenej elektronickej fakturácii a centrálnom ekonomickom systéme nie je dotknuté.
- 26.4 Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu (vrátane e-mailovej adresy) na doručovanie Písomností 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.

27 POSTÚPENIE

- 27.1 Žiadna zo Strán nie je oprávnená postúpiť akúkoľvek pohľadávku voči druhej Strane bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany, ak v Zmluve nie je uvedené inak.
- 27.2 Podnájomník bol ďalej Nájomcom informovaný, že Prenajímateľ je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa Nájomnej zmluvy, a to vcelku alebo sčasti v prospech financujúcej banky Prenajímateľa za účelom zriadenia záložného práva k pohľadávkam Prenajímateľa alebo v prospech inej tretej osoby pri výkone záložného práva financujúcej banky. Ak Prenajímateľ postúpi alebo inak prevedie všetky svoje práva a povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, financujúca banka Prenajímateľa alebo tretia osoba v zmysle tohto bodu Zmluvy vstúpi do právneho postavenia Prenajímateľa a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z Nájomnej zmluvy sa postupujú alebo inak prevádzajú na financujúcu banku Prenajímateľa alebo na tretiu osobu v zmysle tohto bodu Zmluvy.
- 27.3 Žiadne z oprávnení Prenajímateľa podľa bodu 27.2 tejto Zmluvy nezakladá Podnájomníkovi a Nájomcovi právo ukončiť túto Zmluvu a Podnájomník týmto súhlasí s postúpením práv a povinností Prenajímateľa na tretiu osobu.
- 27.4 Podnájomník súhlasí, že Nájomca je oprávnený podľa svojho uváženia jednostranne postúpiť alebo inak previesť všetky svoje práva a/alebo povinnosti podľa tejto Zmluvy ako aj Nájomnej zmluvy na tretiu osobu, (i) ktorá je zdaniteľnou osobou podľa § 3 ods. 1 Zákona o dani z pridanej hodnoty a (ii) ktorú Slovenská republika alebo jej orgán štátnej správy ovláda a/alebo kontroluje za podmienky zachovania všetkých práv Prenajímateľa voči novému nájomcovi podľa Nájomnej zmluvy a rovnako zachovania všetkých práv Podnájomníka voči novému nájomcovi podľa Zmluvy.
- 27.5 Ak v súvislosti s prevodom podľa bodu 27.2 alebo 27.7 tejto Zmluvy financujúca banka Prenajímateľa bude požadovať, tak Podnájomník bezdôvodne neodmietne podpísať dohody

o postúpení, ak to bude potrebné, a/alebo udeliť všetky písomné súhlasy, ktoré budú potrebné k postúpeniu, prevodu alebo zriadeniu záložného práva podľa Zmluvy a/alebo Nájomnej zmluvy, a to do šesťdesiatich (60) dní od doručenia žiadosti Nájomcu.

- 27.6 Pokiaľ nie je v článku 19 tejto Zmluvy dohodnuté inak, Podnájomník nie je oprávnený postúpiť alebo inak previesť žiadne zo svojich práv a/alebo povinností podľa tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu na akúkoľvek tretiu stranu.
- 27.7 Podnájomník berie na vedomie a súhlasí, že v prípade zmeny vlastníctva Budovy a/alebo Priestorov, t.j. novým vlastníkom Budovy a/alebo Priestorov sa stane tretia osoba v súlade s bodom 27.2 tejto Zmluvy, do právneho postavenia Prenajímateľa vstupuje táto tretia osoba a všetky práva a povinnosti vyplývajúce Prenajímateľovi z Nájomnej zmluvy sa postupujú na túto tretiu osobu, čo však (i) Podnájomníkovi nezakladá právo ukončiť túto Zmluvu a Podnájomník s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí a rovnako (ii) Nájomcovi nezakladá právo ukončiť Nájomnú zmluvu ani túto Zmluvu a Nájomca s takýmto prechodom práv a povinností súhlasí. Pred takouto zmenou vlastníctva je však Nájomca povinný poskytnúť Podnájomníkovi informácie o tejto zmene a o novom vlastníkovi, bezodkladne po získaní týchto informácií. Nájomca po poskytnutí od Prenajímateľa je povinný predložiť Podnájomníkovi potvrdenia vydané súdom, ktoré preukazujú, že nový vlastník Budovy nie je v konkurze ani v likvidácii.

28 VYŠŠIA MOC

- 28.1 Žiadna zo Strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú, resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu Zmluvy neoslobodzuje žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

29 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 29.1 Vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky s vylúčením aplikácie kolíznych noriem medzinárodného práva súkromného. Na vzťahy upravené touto Zmluvou, ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa použijú primerane ustanovenia Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a Obchodného zákonníka. Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase uzavretia tejto Zmluvy.
- 29.2 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, ustanovenia tejto Zmluvy možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných dodatkov podpísaných oboma Stranami. Zmluvu je možné zrušiť len písomne.
- 29.3 Nájomca sa zaväzuje rokovať s Prenajímateľom v prípade dôvodných písomných požiadaviek zo strany Podnájomníka, ktoré majú vplyv na práva a povinnosti Strán a v dobrej viere rokovať o uzavretí dodatku k tejto Zmluve a Nájomnej zmluve.
- 29.4 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 nevylučuje 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.
- 29.5 Akékoľvek a všetky spory, ktoré medzi Stranami vzniknú z právnych vzťahov na základe tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiacich sa budú Strany snažiť vyriešiť mimosúdnu 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 Súdneho dvora Európskej únie. Strana je oprávnená postúpiť spor Súdnemu dvoru Európskej únie po uplynutí dvojmesačnej (2) lehoty od oznámenia úmyslu postúpiť spor Súdnemu dvoru Európskej únie druhej Strane.

- 29.6 Táto Zmluva nadobúda účinnosť na základe § 47a Občianskeho zákonníka Dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
- 29.7 Ak oprávnená Strana prehliadne alebo odpustí akékoľvek neplnenie, porušenie, omeškanie alebo nedodržanie ktorejkoľvek povinnosti povinnej Strany vyplývajúcej z tejto Zmluvy, potom také jednanie neznamenaá 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.
- 29.8 Každá zo Strán je povinná oznámiť druhej Strane akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
- 29.9 Táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce písomné alebo ústne dohody a dojednania Strán týkajúce sa jej predmetu.
- 29.10 Záväzky z tejto Zmluvy sú deliteľné. Ak sa táto Zmluva v ktorejkoľvek časti stane neplatnou alebo zanikne iným spôsobom, nemá to vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy a Zmluva je v zvyšnej časti naďalej platná, pričom Strany nahradia neplatné ustanovenie novým platným ustanovením, ktoré je mu z hospodárskeho hľadiska najbližšie.
- 29.11 Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z toho v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku a v troch (3) rovnopisoch v anglickom jazyku. Nájomca obdrží (2) rovnopisy v anglickom jazyku a (2) rovnopisy v slovenskom jazyku a Podnájomník obdrží jeden (1) rovnopis v anglickom jazyku a jeden (1) rovnopis v slovenskom jazyku. Slovenské a anglické znenie zmluvy je rovnocenné.

29.12 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy a doplnky:

Príloha 1	Výpisy z listov vlastníctva týkajúcich sa Pozemkov a Budovy, polohopisný plán Pozemkov z katastrálnej mapy
Príloha 2	Polohopisný plán Kancelárskych priestorov
Príloha 3	Služby a Spoločné energie
Príloha 4	Design manuál
Príloha 5	Prevádzkový poriadok
Príloha 6	Výpis Nájomcu z obchodného registra
Príloha 7A	Polohopisný plán nededikovaných Parkovacích miest v Budove
Príloha 7B	Polohopisný plán nededikovaných Parkovacích miest mimo Budovy
Príloha 8	Prevádzkový poriadok Parkovacieho domu
Príloha 9A	Ďalšie priestory na 13. poschodí Budovy
Príloha 9B	Ďalšie priestory na 11. poschodí Budovy
Príloha 9C	Ďalšie priestory na 3. poschodí Budovy
Príloha 10	Polohopisný plán Skladových priestorov
Príloha 11	Inštalácie Podnájomníka
Príloha 12	Kancelárske priestory na 14. poschodí Budovy
Príloha 13	Technické požiadavky certifikátu LEED Gold podľa hodnotiaceho systému Core & Shell
Príloha 14	Dodatok k Zmluve o podnájme nebytových priestorov - vzor

- Doplnok 1** Preberací protokol - vzor
- Doplnok 2** Protokol o vadách - vzor
- Doplnok 3** Potvrdenia vydané súdom týkajúce sa Prenajímateľa (likvidácia, konkurz)

29.13 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. Stranám 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.

PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave dňa _____

Nájomca

MH Invest, s.r.o.
Ing. Boris Kačáni, konateľ

V Bratislave dňa _____

Podnájomník

Európsky orgán práce
Cosmin Boianiu, výkonný riaditeľ