

**Návrh zmluvy o podnájme nebytových priestorov,
predmetom ktorej je zabezpečenie zriadenia sídla
Európskeho orgánu práce v Bratislave a úprava
súvisiacich právnych vzťahov**

Na základe uznesenia vlády SR č. 579 k návrhu kandidatúry Slovenskej republiky na sídlo Európskej agentúry práce zo dňa 12. 12. 2018, ktorým vláda SR uložila ministrovi práce, sociálnych vecí a rodiny pripraviť spoločne so zainteresovanými rezortmi ponuku kandidatúry SR na zriadenie sídla Európskej agentúry práce (ELA) v Bratislave, sa Slovenská republika aktívne zapojila do výberu sídla ELA prípravou ponuky v rámci súťaže o získanie sídla.

Slovenská republika sa stala víťazným členským štátom, a to nadpolovičnú väčšinu zástupcov členských štátov EÚ. Rozhodnutie prijaté vzájomnou dohodou medzi zástupcami vlád členských štátov (EÚ) 2019/1199 z 13. júna 2019 o umiestnení sídla ELA formálne potvrdilo, že sídlo ELA sa bude nachádzať v hlavnom meste Slovenskej republiky, v Bratislave.

V nadväznosti na rozhodnutie o sídle ELA nadobudlo účinnosť nariadenie 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, publikované 11. júla 2019 vo vestníku EÚ, (ďalej len „nariadenie“). S nadobudnutím účinnosti nariadenia tak koncom júla 2019 došlo k oficiálnemu spusteniu procesu zriaďovania sídla ELA v Bratislave a jeho budúcej činnosti.

Slovenskej republike vyplýva z tejto úspešnej kandidatúry povinnosť plnenia záväzkov, a to najmä záväzok zabezpečiť adekvátne sídlo ELA v Bratislave, zodpovedajúce požiadavkám Európskej komisie a podmienkam, ku ktorým sa Slovenská republika zaviazala vo svojej kandidatúre. Súčasne musí Slovenská republika garantovať podmienky pre riadne fungovanie a činnosť ELA v zmysle príslušných ustanovení nariadenia.

Jednou zo základných požiadaviek Európskej komisie bolo, aby užívacie právo k nehnuteľnostiam – nebytovým priestorom, v ktorých sa sídlo ELA v Bratislave má nachádzať, garantoval štát, resp. právnická osoba s majetkovou účasťou štátu, čo bolo aj predmetom ponuky Slovenskej republiky v kandidatúre o sídlo ELA.

Z tohto dôvodu vláda SR uznesením č. 511 zo 14. októbra 2019 k návrhu na zabezpečenie zriadenia sídla Európskeho orgánu práce v Bratislave, uložila ministrovi práce, sociálnych vecí a rodiny SR povinnosť operatívne zabezpečiť splnenie podmienok, ku ktorým sa Slovenská republika zaviazala vo svojej kandidatúre na sídlo Európskeho orgánu práce v Slovenskej republike. Zároveň vláda SR schválila, aby obchodná spoločnosť MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530, bola účastníkom nájomnej zmluvy, ktorej predmetom bude nájom nebytových priestorov, v ktorých bude zriadené sídlo Európskeho orgánu práce, a to na strane nájomcu.

Následne vláda SR uznesením č. 131 z 12. marca 2021 k návrhu na zabezpečenie zriadenia sídla Európskeho orgánu práce v Bratislave, schválila znenie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je nájom nebytových priestorov, v ktorých bude zriadené sídlo Európskeho orgánu práce. Táto nájomná zmluva medzi MH Invest, s.r.o. a spoločnosťou Landererova 12, s.r.o., bola podpísana dňa 24. marca 2021.

V nadväznosti na uzatvorenie zmluvy o nájme, je nevyhnutným predpokladom pre poskytnutie priestorov na Landererovej 12 pre ELA, uzatvorenie zmluvy o podnájme nebytových priestorov medzi ELA, ako podnajíomníkom, so spoločnosťou MH Invest, s.r.o., ako nájomcom. Uzatvorením podnájomnej zmluvy sa sfinalizujú zmluvy zakladajúce právne vzťahy medzi Slovenskou republikou a ELA.

Zmluva o podnájme nebytových priestorov medzi MH Invest, s.r.o. a ELA bola rokovaná paralelne so zmluvou o nájme tak, aby podmienky podnájmu v čo najväčšej miere „zrkadlili“ podmienky nájmu. Takýto model sa javil ako najvhodnejší pre zjednodušenie spolupráce všetkých troch strán – prenajímateľa, nájomcu a podnajíomcu.

O uzavretí oboch zmlúv rokovali s prenajímateľom, spoločnosťou Landererova 12, s.r.o., aj ELA a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky v spolupráci so spoločnosťou MH Invest, s.r.o. Tieto rokovania prebiehali intenzívne od júla 2019.

Uvedené rokovania boli začaté so zástupcami Európskej komisie, ktorá je na základe článku 44 nariadenia dočasne zodpovedná za riadenie spustenia činnosti ELA s cieľom vytvoriť podmienky pre samostatné fungovanie ELA ako aj za nábor zamestnancov, tvorby rozpočtu, spustenie IT systémov a podobne. Následne, po tom ako ELA začala prijímať vlastných zamestnancov, títo začali do rokovaní so Slovenskou republikou vstupovať tiež. Proces negociácií bol v roku 2020 skomplikovaný pandémiou COVID-19 a súvisiacimi opatreniami zo strany Európskej komisie resp. členských štátov s cieľom spomalenia šírenia vírusu. Rokovania sa preniesli výlučne do online priestoru, čo vzhľadom na mnohostrannosť dojednávanych právnych vzťahov situáciu skomplikovalo.

Protipandemické opatrenia ovplyvnili proces prijímania nových zamestnancov ELA, pričom aj z toho dôvodu došlo k významným časovým posunom pri rokovaniach. Z toho dôvodu sa odsúvalo aj spustenie činnosti ELA priamo z Bratislavy.

Súčasťou uznesenia je taktiež uloženie povinnosti zabezpečenia prevodu práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytových priestorov medzi spoločnosťou Landererova 12, s.r.o., so sídlom Dvořákovo námestie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 47 599 219 a spoločnosťou MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530 zo dňa 24. marca 2021 a Zmluvy o podnájme nebytových priestorov medzi spoločnosťou MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530 a Európskym orgánom práce na spoločnosť Technická inšpekcia, a.s., so sídlom Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava, IČO: 36 653 004. Cesia sa vykoná zmluvou o postúpení všetkých práv a povinností vyplývajúcich z vyššie uvedených zmluvných vzťahov, ktorej uzatvoreniu bude predchádzať uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o postúpení všetkých práv

a povinností. Dôvodom tejto cesie je možnosť flexibilnejšie plniť záväzky vyplývajúce z predmetných zmluvných vzťahov, keďže Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, do ktorého gescie ELA patrí, je jediným akcionárom spoločnosti Technická inšpekcia, a.s.

Primárny akt zakladajúci vzťahy medzi Slovenskou republikou a ELA (Zmluva o sídle), ktorý má v zmysle článku 43 nariadenia obsahovať ustanovenia týkajúce sa priestorov, ktoré sa majú zabezpečiť na účely sídla ELA v hostiteľskom členskom štáte, ako aj osobitné predpisy, ktoré sa v danom hostiteľskom členskom štáte vzťahujú na výkonného riaditeľa, členov správnej rady, zamestnancov a ich rodinných príslušníkov, budú predmetom samostatného materiálu, ktorý bude predložený na rokovanie vlády.

Odovzdanie všetkých prenajímaných priestorov v budove na Landererovej 12 v Bratislave Európskemu orgánu práce sa očakáva do konca roka 2021.

Pokiaľ ide o vplyv na rozpočet verejnej správy súvisiaci s bezplatným poskytnutím podnájmu pre ELA podľa zmluvy o podnájme, tento bol vyčíslený v uznesení vlády SR č. 131 z 12. marca 2021, ktorým došlo k schváleniu znenia nájomnej zmluvy medzi MH Invest, s.r.o., a medzi spoločnosťou Landererova 12, s.r.o.

Na účel porovnania nájomnej a podnájomnej zmluvy slúži nižšie priložená tabuľka, ktorá obsahuje základné porovnanie týchto dokumentov, čo sa týka možných rizík z dôvodu miernej asymetrie v zmluvných dojednaniach nájmu a podnájmu.

		ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	ZMLUVA O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
1.	Zmluvné strany	Prenajímateľ - Landererova 12, s.r.o. (vlastník budovy) Nájomca - MH Invest, s.r.o.	Nájomca - MH Invest, s.r.o. Podnájomník – Európsky orgán práce (ELA)
2.	Zmluvný vzťah	Zmluva o nájme nebytových priestorov (nájomná zmluva) zo dňa 24.03.2021 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 02.07.2021.	Zmluva o podnájme nebytových priestorov (podnájomná zmluva), schválená stranami dňa 09.07.2021, <u>ktorá by mala zrkadliť nájomnú zmluvu.</u>
3.	Doba nájmu (podnájmu)	Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú; začína plynúť dňom odovzdania priestorov na 14. poschodí (predpokladaný dátum 27.08.2021) a skončí uplynutím dňa 30.11.2041. Podľa nájomnej zmluvy je možné predĺžiť dobu nájmu o 2 x 10 (desať) rokov.	Doba podnájmu je dohodnutá na dobu určitú; začína plynúť dňom odovzdania priestorov na 14. poschodí (predpokladaný dátum 27.08.2021) a skončí uplynutím dňa 30.11.2041. Podľa podnájomnej zmluvy je možné predĺžiť dobu podnájmu o 2 x 10 (desať) rokov. Maximálna doba podnájmu sa viaže na dobu nájmu dohodnutú v nájomnej zmluve.
4.	Výška nájomného (podnájomného) a nákladov	a) Nájomné za kancelárske priestory je vo výške 14,90 Eur bez DPH za jeden (1) m² podlahovej plochy s add-on percentom mesačne (add-on percento je vo výške 5%). b) Nájomné za skladové priestory je vo výške 7,00 Eur bez DPH za jeden (1) m² podlahovej plochy skladových priestorov mesačne. c) Nájomné za parkovacie miesta je vo výške 150,00 Eur bez DPH za jedno (1) parkovacie miesto mesačne. d) Nájomca bude platiť popri nájomnom aj platby za náklady na vlastné energie, náklady na spoločné energie a odplatu za služby. V prvom kalendárnom roku doby nájmu sú tieto platby nastavené ako zálohové platby vo výške 4,20 EUR bez DPH za jeden (1) m² podlahovej plochy kancelárskych priestorov s add-on percentom. Jedenkrát ročne prenajímateľ vyhotoví vyúčtovanie zálohových platieb za predchádzajúci rok (ak bude preplatok, bude vrátený, ak bude nedoplatok, bude vystavená vyúčtovacia faktúra).	Do 30.11.2031 je podnájomné za užívanie priestorov (t.j. kancelárskych priestorov a parkovacích miest) symbolické, vo výške 1,- Eur (jedno euro) mesačne. Náklady na vlastné energie, náklady na spoločné energie a odplatu za služby budú zahrnuté v rámci symbolického podnájomného podľa prechádzajúcej vety. Po uplynutí doby podľa predchádzajúceho odseku podnájomník platí podnájomné a náklady nájomcovi vo výške ako nájomca uhrádza prenajímateľovi (t.j. zrkadlovo) vrátane následnej indexácie, avšak bez DPH (podnájomník nie je zdaniteľnou osobou). Na rozdiel od nájomnej zmluvy, Podnájomník sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi v piatich platbách dodatočné podnájomné za nadštandard priestorov spolu vo výške: 1.153.566,55 Eur bez DPH.
5.	Indexácia	Výška nájomného bude upravovaná každoročne k prvému (1.) aprílu kalendárneho roka, a to s prihliadnutím na rast indexu (harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom) za predchádzajúci kalendárny rok.	Od 01.12.2031 podnájomník platí nájomcovi podnájomné zvýšené s prihliadnutím na rast indexu, t.j. v rovnakej výške ako nájomca platí nájomné prenajímateľovi.
6.	Znížené nájomné (podnájomné)	Nájomca nemá dohodnuté znížené nájomné s prenajímateľom.	Od 01.12.2031 do 30.11.2032 bude výška podnájomného za kancelárske priestory vo výške 50 % zo sumy, ktorú má platiť podnájomník.

7.	Platobné podmienky	Nájomné a zálohové platby na náklady sa budú platiť na štvrtročnej báze <u>do dvadsiateho (20.) dňa</u> kal. mesiaca predchádzajúceho kal. štvrtroku, za ktorý majú byť platené.	Podnájomné a zálohové platby na náklady sa budú platiť na štvrtročnej báze <u>do pätnásteho (15.) dňa (vrátane)</u> kal. mesiaca predchádzajúceho kal. štvrtroku, za ktorý majú byť platené.
8.	Poistenie	Finančný limit poistného krytia nájomcu a rovnako prenajímateľa nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur.	Finančný limit poistného krytia podnájomníka nesmie byť nižší ako 1.000.000,- Eur.
9.	Zmluvné pokuty	V prípade porušenia nájomnej zmluvy sú v nájomnej zmluve dohodnuté zmluvné pokuty v prospech prenajímateľa aj nájomcu. Nárok na zmluvnú pokutu v prospech prenajímateľa vznikne až vtedy, ak nájomca porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote. Dodatočná lehota začína plynúť od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi s oznámením novej povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu. Jediná zmluvná pokuta, pri ktorej nie je daná dodatočná lehota, je v prípade, ak nájomca prenechá priestory alebo ich časť do podnájmu alebo iného užívania subjektom uvedeným v prílohe 15 nájomnej zmluvy (tzv. vylúčené subjekty – konkurenčné podniky Lenova, ktorý je nájomcom v budove). <u>Limitácia zmluvných pokút</u> Celková suma zmluvných pokút zaplatených ktoroukoľvek zo strán vyplývajúcich z nájomnej zmluvy nemôže presiahnuť sumu 8.859.666,- Eur. Strana, voči ktorej vznikol nárok na zmluvnú pokutu nad rámec sumy uvedenej v predchádzajúcej vete, nie je takúto zmluvnú pokutu povinná zaplatiť.	V prípade, ak by si prenajímateľ uplatnil voči nájomcovi zmluvnú pokutu v zmysle nájomnej zmluvy a k jej uplatneniu došlo v dôsledku porušenia povinností podnájomníkom, podnájomník je povinný zaplatiť nájomcovi takúto pokutu vo výške uplatnenej prenajímateľom (nie všetky zmluvné pokuty sú takto prenesené). Zároveň ak nájomcovi vznikne povinnosť uhradiť finančný záväzok podľa nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia povinností podnájomníka vyplývajúcich mu z podnájomnej zmluvy alebo z právnych predpisov, podnájomník sa zaväzuje nájomcovi nahradiť sumu zodpovedajúcu takto uhradenému finančnému záväzku. Zmluvné pokuty v prospech podnájomníka vzniknú až vtedy, ak nájomca porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote. Dodatočná lehota začína plynúť od doručenia písomnej výzvy podnájomníka nájomcovi s oznámením novej povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu. Jediná zmluvná pokuta, pri ktorej nie je daná dodatočná lehota, je v prípade, ak nájomca jednostranne, resp. vzájomne s prenajímateľom zrušia nájomnú zmluvu alebo zabezpečia ukončenie a/alebo odstúpenie od nájomnej zmluvy počas doby platnosti podnájomnej zmluvy za predpokladu, že podnájomník si riadne a načas plní svoje záväzky uvedené v podnájomnej zmluve. Zmluvné pokuty v prospech nájomcu voči podnájomníkovi v podnájomnej zmluve sú dohodnuté obdobne ako zmluvné pokuty v prospech prenajímateľa voči nájomcovi v nájomnej zmluve.
10.	Ukončenie zmluvy	Nájomná zmluva môže byť ukončená aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to (a) písomnou dohodou zmluvných strán; (b) výpoveďou podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve, (c) odstúpením podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve, (d) zánikom priestorov. Ďalej môže byť nájomná zmluva predčasne ukončená nájomcom, a to (e) kumulatívnym splnením podmienok - (i) ELA zanikne bez právneho nástupcu alebo nastane právna účinnosť zmeny sídla ELA mimo územia Slovenskej republiky, resp. jej umiestnenia mimo územia Slovenskej republiky alebo Slovenská republika prestane	Podnájomná zmluva môže byť ukončená aj pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu, a to: (a) písomnou dohodou zmluvných strán; (b) zánikom nájomnej zmluvy; (c) výpoveďou podľa podmienok uvedených v podnájomnej zmluve, (d) odstúpením podľa podmienok uvedených v podnájomnej zmluve; (e) zánikom priestorov. Ďalej môže byť podnájomná zmluva predčasne ukončená podnájomníkom, (f) kumulatívnym splnením podmienok - (i) ELA zanikne bez právneho nástupcu alebo nastane právna účinnosť zmeny sídla ELA mimo územia Slovenskej republiky a (ii) úhradou sumy odstúpeného; • pokiaľ je podmienka (i) v tomto písm. f) vyššie splnená do 30.11.2031:

		byť členským štátom Európskej únie a (ii) úhradou sumy odstupného; - pokiaľ je podmienka (i) v tomto písm. e) vyššie splnená do 30.11.2031: odstupné bude vypočítané ako súčet (A) nájomného bez DPH, ktoré by nájomca zaplatil za obdobie od momentu splnenia podmienky (i) vyššie do uplynutia 30.11.2031 (zo všetkých priestorov a aktuálne prenajatých parkovacích miest) a (B) 150,- Eur bez DPH za každý 1 m² podlahovej plochy všetkých priestorov (3., 11., 13. a 14. poschodie). - pokiaľ je podmienka (i) v tomto písm. e) vyššie splnená od 01.12.2031 odstupné bude vo výške šesťnásobku (6x) výšky mesačného nájomného bez DPH za akékoľvek a všetky priestory a parkovacie miesta, ktoré budú predmetom nájmu. Ďalej môže byť nájomná zmluva predčasne ukončená (f) break opciou – ak nájomca (i) nie neskôr ako 30.11.2030 doručí prenajímateľovi písomný prejav vôle o ukončení nájomnej zmluvy a (ii) nie neskôr ako 31.05.2031 zaplatí prenajímateľovi celú sumu odstupného vo výške 150,- Eur bez DPH za každý 1 m² podlahovej plochy všetkých priestorov (3., 11., 13. a 14. poschodie). V prípade kumulatívneho splnenia týchto podmienok, nájomná zmluva zanikne uplynutím dňa 30.11.2031. <u>Limitácia možnosti podať výpoveď alebo odstúpenie:</u> Každá zo strán je oprávnená doručiť výpoveď alebo odstúpenie druhej strane najneskôr <u>do šiestich (6) mesiacov</u> odo dňa kedy boli naplnené podmienky definované nájomnou zmluvou pre podanie výpovede alebo odstúpenia podľa nájomnej zmluvy; uplynutím tejto lehoty toto právo zaniká.	odstupné bude vypočítané ako súčet podnájomného bez DPH, ktoré by podnájomník zaplatil za obdobie od momentu splnenia podmienky (i) vyššie do uplynutia 30.11.2031 zo všetkých priestorov - (3., 11., 13. a 14. poschodie) a súčasne prenajatých parkovacích miest. Pri uplatňovaní odstupného sa neprihliada na podnájomné vo výške 1,- Eur mesačne, ale odstupné je vypočítané z dohodnutých cien, t.j. 14,90 Eur bez DPH za jeden (1) m² podlahovej plochy. pokiaľ je podmienka (i) v tomto písm. f) vyššie splnená od 01.12.2031 odstupné bude vo výške šesťnásobku (6x) výšky mesačného podnájomného bez DPH za akékoľvek a všetky priestory a parkovacie miesta, ktoré budú predmetom podnájmu. <u>Podnájomná zmluva môže byť predčasne ukončená podnájomníkom, ak Slovenská republika prestane byť členským štátom Európskej únie; pre vylúčenie pochybností v tomto prípade nie je podnájomník povinný zaplatiť odstupné ani poplatok za predčasné ukončenie, ani žiadne ďalšie náklady spojené s ukončením podľa tohto ustanovenia.</u> Ďalej môže byť podnájomná zmluva predčasne ukončená (g) break opciou – ak podnájomník nie neskôr ako 30.09.2030 doručí nájomcovi písomné oznámenie o ukončení podnájomnej zmluvy. Splnením tejto podmienky podnájomná zmluva zanikne uplynutím dňa 30.11.2031. <u>Upozornenie.</u> Na rozdiel od nájomnej zmluvy, pri omeškaní s uskutočnením a ukončením preberacieho konania k 3., 11. alebo 13. posch. z dôvodov na strane prenajímateľa o dobu dlhšiu ako 12 mesiacov, má podnájomník právo odstúpiť od celej podnájomnej zmluvy a nie iba od jej časti (t.j. od priestorov, s ktorými je omeškanie). <u>Limitácia možnosti podať výpoveď alebo odstúpenie:</u> Každá zo strán je oprávnená doručiť výpoveď alebo odstúpenie druhej strane najneskôr <u>do troch (3) mesiacov</u> odo dňa kedy boli naplnené podmienky definované podnájomnou zmluvou pre podanie výpovede alebo odstúpenia podľa podnájomnej zmluvy; uplynutím tejto lehoty toto právo zaniká.
11.	Vrátenie priestorov	Nájomca po zániku nájomnej zmluvy vráti priestory prenajímateľovi v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované priestory a vytepané koberce). Prenajímateľ na základe požiadavky	Podnájomník po zániku podnájomnej zmluvy vráti priestory nájomcovi v stave „broom and tidy“ (t.j. vyčistené, vymaľované priestory a vytepané koberce). Prenajímateľ na základe požiadavky

		nájomcu uvedené zabezpečí, pričom nájomca znáša náklady maximálne vo výške 15.000,- Eur bez DPH.	podnájomníka prostredníctvom nájomcu uvedené zabezpečí, pričom podnájomník znáša náklady maximálne vo výške 15.000,- Eur bez DPH.
--	--	--	---