

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzavretá v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zmluva**“)

medzi

**Prenajímateľom:**

**Reding Tower 2, s. r. o.**  
sídlo: Račianska 153, 831 54 Bratislava  
IČO: 47 572 663  
DIČ: 2023960103  
IČ DPH: SK 2023960103  
konajúci prostredníctvom: Ing. Ladislav Veršovský – konateľ spoločnosti  
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.  
číslo účtu: 25901833/7500  
BIC: CEKOSKBX  
IBAN: SK23 7500 0000 0000 2590 1833

Spoločnosť **Reding Tower 2, s. r. o.** je právnická osoba oprávnená na podnikanie, zaregistrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 95320/B.

**zastúpeným spoločnosťou:**

**YIT Slovakia a.s.**  
sídlo: Račianska 153/A, 831 54 Bratislava  
korešpondenčná adresa: P. O. Box 21, 830 04 Bratislava 34  
IČO: 35 718 625  
DIČ: 2020250265  
IČ DPH: SK 2020250265  
konajúci prostredníctvom: Milan Murcko MSc, MBA – podpredseda predstavenstva  
bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.,  
číslo účtu: 294 446 3810/1100  
IBAN: SK98 1100 0000 0029 446 3810

Spoločnosť **YIT Slovakia a.s.** je právnická osoba oprávnená na podnikanie, zaregistrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 1410/B.

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

**Nájomcom:**

**Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím**  
So sídlom: Račianska 153, 831 54 Bratislava  
DIČ: 2120209520  
IČO: 50200232  
konajúci prostredníctvom: JUDr. Zuzana Stavrovská,  
komisárka pre osoby so zdravotným postihnutím  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK82 8180 0000 0070 0055 4080

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca budú ďalej tiež označovaní jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“).

## **Preambula**

Keďže:

- A. Prenajímateľ má záujem prenechať predmet nájmu špecifikovaný v ods. 2.1 článku II Zmluvy do užívania Nájomcovi; a
- B. Nájomca má záujem prevziať predmet nájmu špecifikovaný v ods. 2.1 článku II Zmluvy do užívania za podmienok dohodnutých v Zmluve od Prenajímateľa;

Zmluvné strany sa v zmysle ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o nájme a podnájme**“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Obchodný zákonník**“) v deň uvedený v Zmluve dohodli na nasledovných podmienkach Zmluvy:

## **Výklad Zmluvy**

V Zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách:

- (i) akýkoľvek odkaz na mužský rod sa rozumie ako odkaz zahŕňajúci ženský rod a naopak;
- (ii) ustanovenia obsahujúce slovo „súhlasiť“ alebo „odsúhlasený“ alebo „súhlas“ alebo „dohoda“ musia byť zaznamenané písomne pokiaľ výslovne v Zmluve nie je dohodnuté inak;
- (iii) definované pojmy, ktoré označujú iba jednotné číslo, zahŕňajú aj množné číslo a naopak, pokiaľ výslovne v Zmluve nie je dohodnuté inak;
- (iv) odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby alebo právnické osoby;
- (v) odkazy na odseky, články, dodatky a prílohy v Zmluve sú odkazmi na odseky, články, dodatky a prílohy Zmluvy, pokiaľ nie je výslovne uvedené inak;
- (vi) právne predpisy alebo príslušné ustanovenia právnych predpisov, ktoré boli po nadobudnutí účinnosti Zmluvy zrušené, zmenené alebo priamo či nepriamo nahradené inými právnymi predpismi alebo inými ustanoveniami právnych predpisov, považujú sa v takom prípade odkazy v Zmluve za odkazy na právne predpisy alebo ustanovenia právnych predpisov v znení platnom v čase ich aplikácie, ktoré sú svojím obsahom najbližšie právnym predpisom alebo ustanoveniam právnych predpisov, na ktoré odkazuje Zmluva;
- (vii) výraz „najmä“ alebo „vrátane“ sa bude vykladať tak, že výpočet uvedený za týmito výrazmi je uvedený iba ako ukážka alebo príklad a v žiadnom prípade nie ako konečný a úplný výpočet, a preto tieto výrazy nebudú vykladané reštriktívne;
- (viii) prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy alebo dodatku k Zmluve.

## **Článok I** **Úvodné ustanovenie**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby s popisom: **Administratívny objekt „B“**, druh stavby: administratívna budova, so súpisným číslom 8014, zapísanej na LV č. 11944, postavenej na pozemkoch s parcelnými číslami 17424/24 a 17424/38, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúca sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III (ďalej ako „**Administratívna budova**“).
- 1.2 K Administratívnej budove prislúchajú pozemky, parcely registra „C“, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa:
  - 1.2.1 s parcelným číslom 17424/24, zastavané plochy a nádvoria o výmere 885 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.2 s parcelným číslom 17424/25, ostatné plochy o výmere 122 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.3 s parcelným číslom 17424/28, ostatné plochy o výmere 38 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.4 s parcelným číslom 17424/29, ostatné plochy o výmere 25 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.5 s parcelným číslom 17424/30, ostatné plochy o výmere 24 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.6 s parcelným číslom 17424/32, ostatné plochy o výmere 7 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.7 s parcelným číslom 17424/33, ostatné plochy o výmere 8 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.8 s parcelným číslom 17424/34, ostatné plochy o výmere 73 m<sup>2</sup>;
  - 1.2.9 s parcelným číslom 17424/51, zastavané plochy a nádvoria o výmere 632 m<sup>2</sup>;

zapísané na LV č. 11944, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

1.3 K Administratívnej budove prislúcha pozemok, parcela registra „C“, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve Prenajímateľa:

1.3.1 s parcelným číslom 17424/20, zastavané plochy a nádvoria o výmere 413 m<sup>2</sup>;

zapísaný na LV č. 10280, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu Prenajímateľa k pozemku s parcelným číslom 17424/20 je ¼ z celku.

1.4 Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom stavby s popisom: **Garáž**, druh stavby: samostatne stojaca garáž, so súpisným číslom 9896, zapísanej na LV č. 1994, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúca sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III (ďalej ako „**Garáž**“). Veľkosť spoluvlastníckeho podielu Prenajímateľa ku Garáži je ½ z celku.

1.5 Garáž je postavená na pozemkoch, parcely registra „C“, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve Prenajímateľa:

1.5.1 s parcelným číslom 17424/23, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.860 m<sup>2</sup>;

1.5.2 s parcelným číslom 17424/38, zastavané plochy a nádvoria o výmere 127 m<sup>2</sup>;

zapísaných na LV č. 1994, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – mestská časť Bratislava - Rača, okres Bratislava III. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu Prenajímateľa k pozemkom s parcelným číslom 17424/23 a 17424/38 je ½ z celku.

1.6 Dňa 29.01.2014 bola medzi Prenajímateľom a spoločnosťou YIT Slovakia a.s., IČO: 35 718 625, so sídlom Račianska 153/A, 831 54 Bratislava, zaregistrovaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 1410/B (ďalej ako „**YIT**“) ako podielovými spoluvlastníkmi Garáže uzavretá Zmluva o užívaní garáže, predmetom ktorej je úprava vzájomných vzťahov podielových spoluvlastníkov týkajúcich sa užívania jednotlivých parkovacích miest v Garáži. Na základe uvedenej Zmluvy o užívaní garáže je Prenajímateľ oprávnený užívať a samostatne, bez potreby súhlasu spoločnosti YIT, prenechať do užívania 63 parkovacích miest na 2. nadzemnom podlaží Garáže a 57 parkovacích miest na 3. nadzemnom podlaží Garáže.

## **Článok II**

### **Predmet nájmu**

2.1 Prenajímateľ sa na základe Zmluvy a za podmienok v nej stanovených zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania:

2.1.1 nebytové priestory vedené ako **kancelárske priestory** v celkovej výmere **258,45 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na 7. nadzemnom podlaží Administratívnej budovy, ktoré sú vyznačené na pôdoryse Administratívnej budovy, tvoriacom Prílohu č. 2 Zmluvy;

(ďalej ako „**Predmet nájmu**“).

2.2 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania Predmet nájmu spolu s príslušenstvom a vybavením, ktoré bude špecifikované v Odovzdávacom protokole, ktorého vzor tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy a v kvalite a so zariadením uvedeným v Technickom popise kancelárií a vybavenia tvoriacom Prílohu č. 4 Zmluvy.

2.3 Prenajímateľ sa na základe Zmluvy a za podmienok v nej stanovených zaväzuje prenechať Nájomcovi do doby zhotovenia Predmetu nájmu náhradné priestory v rozsahu:

2.3.1 nebytové priestory vedené ako **kancelárske priestory** v celkovej výmere **100,00 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa na 5. nadzemnom podlaží Administratívnej budovy, ktoré sú vyznačené na pôdoryse Administratívnej budovy, tvoriacom Prílohu č. 2 Zmluvy,

(ďalej spoločne ako „**Náhradné priestory**“).

2.4 Ustanovenie Zmluvy týkajúce sa Predmetu nájmu a to najmä nie však výlučne povinnosť platiť Nájomné, Prevádzkové náklady nájomcu, Spoločné prevádzkové náklady, povinnosti Nájomcu

podľa článku VIII Zmluvy sa vzťahujú aj na Náhradné priestory v rozsahu v akom je to aplikovateľné.

- 2.5 Náhradné priestory sa Prenajímateľ zaväzuje odovzdať Nájomcovi **najneskôr do 01.03.2016**. Nájomca bol informovaný o stave Náhradných priestorov a podpisom Zmluvy prehlasuje, že sú pre neho v plnom rozsahu akceptovateľné.
- 2.6 Prenajímané plochy nebytových priestorov vedených ako kancelárske priestory sú hrubé plochy ohraničené osou konštrukcie parapetu a vnútorným obrysom vertikálneho komunikačného jadra. Z týchto plôch sa neodpočítavajú pôdorysné plochy pilierov.
- 2.7 Prenajímateľ spravuje Predmet nájmu a poskytuje (zabezpečuje) služby spojené s užívaním Predmetu nájmu prostredníctvom spoločnosti Global Facility a.s., so sídlom Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 44 286 902, zaregistrovaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 6081/B (ďalej ako „**Správca**“). Ustanovením Správcu nie je dotknutá žiadna zodpovednosť Prenajímateľa smerom k Nájomcovi v súvislosti s prevádzkou a správou Predmetu nájmu v zmysle Zmluvy.

### **Článok III** **Účel nájmu**

- 3.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi do užívania:
- a) Predmet nájmu podľa článku II ods. 2.1, bod 2.1.1 a Náhradné priestory podľa článku II ods. 2.4 bod 2.4.1 výlučne na účely zriadenia a užívania kancelárskych priestorov;
- 3.2 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu a Náhradné priestory na iný účel ako je účel uvedený v odseku 3.1 tohto článku Zmluvy.
- 3.3 Ak Nájomca písomne požiada Prenajímateľa o zmenu účelu užívania Predmetu nájmu na iný účel, ako je účel uvedený v odseku 3.1 tohto článku Zmluvy, a Prenajímateľ zmenu účelu užívania Predmetu nájmu písomne odsúhlasí, Nájomca je povinný zaobstarať všetky rozhodnutia, povolenia, súhlasy, vyjadrenia súvisiace so zmenou účelu užívania Predmetu nájmu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov na svoje vlastné náklady avšak výlučne v rozsahu písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.4 Nájomca je oprávnený v primeranom rozsahu využívať spoločné priestory Administratívnej budovy, t.j. vnútorné komunikačné priestory, sanitárne zariadenia a ostatné verejne prístupné priestory Administratívnej budovy, pokiaľ nebude znemožňovať užívanie alebo neprimerane obmedzovať užívanie spoločných priestorov Administratívnej budovy iným nájomcom alebo vlastníkovi Administratívnej budovy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek využívať sám alebo prenajať tretej osobe akúkoľvek časť takýchto spoločných priestorov Administratívnej budovy, vrátane vonkajších priestorov Administratívnej budovy a Nájomca nie je oprávnený z tohto dôvodu požadovať o zľavu z výšky Nájomného.

### **Článok IV** **Doba nájmu**

- 4.1 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu na dobu určitú v trvaní 5 (päť) rokov od dňa odovzdania Náhradných priestorov podľa ods. 2.5 článku II Zmluvy (ďalej ako „**Doba nájmu**“). Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v súlade s článkom VIII Zmluvy, pričom do odovzdania Predmetu nájmu sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi Náhradné priestory, tak ako sú špecifikované v ods. 2.3 článku II Zmluvy.

### **Článok V** **Nájomné a Prevádzkové náklady**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje v termínoch a spôsobom dohodnutým v Zmluve platiť Prenajímateľovi:
- 5.1.1 odplatu za užívanie Predmetu nájmu a Náhradných priestorov (ďalej ako „**Nájomné**“);

- 5.1.2 preddavky na náklady vynaložené Prenajímateľom na služby spojené s prenájomom Predmetu nájmu a Náhradných priestorov zabezpečované alebo poskytované Prenajímateľom (ďalej ako „**Prevádzkové náklady nájomcu**“); a
- 5.1.3 pomernú časť (podiel) na spoločných prevádzkových nákladoch (ďalej ako „**Spoločné prevádzkové náklady**“) vo forme preddavku na Spoločné prevádzkové náklady; (Prevádzkové náklady nájomcu a Spoločné prevádzkové náklady ďalej spolu ako „**Prevádzkové náklady**“).
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že príslušná daň z pridanej hodnoty a akékoľvek iné budúce dane podobného charakteru nebudú pripočítavané k akýmkoľvek platbám Nájomného, splatným podľa Zmluvy v súlade s príslušnými platnými právnymi predpismi.
- 5.3 Nájomné je odplata za užívanie Predmetu nájmu a Náhradných priestorov Nájomcom. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného je nasledovná:
- (a) za každý meter štvorcový Predmetu nájmu a Náhradných priestorov užívaného/ých ako kancelárske priestory: **8,91,-EUR** (slovom osem eur a deväťdesiatjeden centov) / 1 mesiac;
  - (b) Nájomné za Náhradné priestory spolu vo výške **891,-EUR** (slovom osemstodeväťdesiatjeden eur) / 1 mesiac;
  - (c) Nájomné za Náhradné priestory štvrtročne spolu vo výške **2.673,-EUR** (slovom dvetisíc šesťstosedemdesiattri eur) / 1 štvrťrok;
  - (d) Nájomné za Predmet nájmu spolu vo výške **2.302,79,-EUR** (slovom dvetisíc tristo dva euro a sedemdesiatdeväť centov) / 1 mesiac;
  - (e) Nájomné spolu vo výške **6.908,37,-EUR** (slovom šesťtisíc deväťstoosem euro a tridsaťsedem centov) / 1 štvrťrok.
- 5.4 Prevádzkové náklady nájomcu sú na účely Zmluvy náklady vynaložené na také služby spojené s prenájomom Predmetu nájmu a Náhradných priestorov, ktoré sú zabezpečované alebo poskytované Prenajímateľom, a to najmä náklady na dodávku elektrickej energie, zemného plynu, vody a iných energií, kúrenia a ostatné náklady, ktoré nie sú zahrnuté v Spoločných prevádzkových nákladoch. Prevádzkové náklady nájomcu sú oddelené od Spoločných prevádzkových nákladov a nie sú zahrnuté v platbe Nájomného.
- 5.5 V Prevádzkových nákladoch nájomcu podľa Zmluvy nie sú zahrnuté dodávky telekomunikačných služieb, vrátane verejnej telefónnej služby a upratovanie Predmetu nájmu a Náhradných priestorov. Služby podľa prvej vety tohto odseku si Nájomca zabezpečí priamo s dodávateľmi príslušných služieb vo svojom mene a na svoje náklady.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že výška preddavku na Prevádzkové náklady nájomcu je **1,00,-EUR** (slovom jedno euro) bez DPH za každý meter štvorcový Predmetu nájmu a Náhradných priestorov užívaných ako kancelárske priestory / 1 kalendárny mesiac. Príslušná daň z pridanej hodnoty a akékoľvek iné budúce dane podobného charakteru budú pripočítavané k akýmkoľvek platbám za Prevádzkové náklady nájomcu.
- 5.7 Spoločné prevádzkové náklady sú náklady vynaložené Prenajímateľom na prevádzku a správu Administratívnej budovy, Garáže a pozemkov podľa článku I Zmluvy. Prehľad predpokladaných Spoločných prevádzkových nákladov tvorí Prílohu č. 5 ku Zmluve. Nájomca je povinný podieľať sa na Spoločných prevádzkových nákladoch podľa (i) pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu alebo Náhradných priestorov k celkovej prenájomnej podlahovej ploche Administratívnej budovy alebo (ii) pomeru podlahovej plochy Predmetu nájmu alebo Náhradných priestorov k celkovej prenájomnej podlahovej ploche Administratívnej budovy, pričom to, ktorý pomer sa použije na konkrétne Spoločné prevádzkové náklady je určené v Prílohe č. 5 ku Zmluve. Spoločné prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v sume Nájomného, ani vo výške preddavku na Prevádzkové náklady nájomcu.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že výška preddavku na Spoločné prevádzkové náklady je **2,00,-EUR** (slovom dve eurá) bez DPH za každý meter štvorcový Predmetu nájmu alebo Náhradných priestorov užívaných ako kancelárske priestory / 1 kalendárny mesiac. Príslušná daň z pridanej hodnoty a akékoľvek iné budúce dane podobného charakteru budú pripočítavané k akýmkoľvek platbám za Spoločné prevádzkové náklady.

- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že ak v súvislosti so Zmluvou vznikne na základe všeobecne záväzného právneho predpisu alebo všeobecne záväzného nariadenia Mesta Bratislava alebo všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Bratislava – Rača alebo iného záväzného právneho titulu povinnosť zaplatiť akúkoľvek daň, poplatok alebo inú povinnosť, táto daň, poplatok alebo iná povinnosť bude premietnutá do Spoločných prevádzkových nákladov a Nájomca bude povinný sa podieľať na ich úhrade v rozsahu podľa ods. 5.8 tohto článku Zmluvy.

#### **Článok VI**

#### ***Splatnosť, spôsob platenia a zmena výšky Nájomného a preddavkov na Prevádzkové náklady***

- 6.1 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi Nájomné za Predmet nájmu a Náhradné priestory štvrťročne vopred, pokiaľ nie je dohodnuté inak, a to nasledovne:
- 6.1.1 za obdobie od začiatku Doby nájmu do odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 8.1.1 ods. 8.1 článku VIII Zmluvy zaplatí Nájomca Prenajímateľovi pomernú časť Nájomného podľa ods. 5.3 písm. b) článku V Zmluvy, ktorá sa určí ako násobok jednej tridsiatiny Nájomného podľa ods. 5.3 písm. b) článku V Zmluvy a počtu kalendárnych dní plateného obdobia od začiatku Doby nájmu do odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 8.1.1 ods. 8.1 článku VIII Zmluvy, na základe faktúry alebo zálohovej faktúry vystavenej Prenajímateľom, so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi;
  - 6.1.2 za obdobie odo dňa odovzdania Predmetu nájmu podľa bodu 8.1.1 ods. 8.1 článku VIII Zmluvy do 30.06.2016 zaplatí Nájomca Prenajímateľovi pomernú časť Nájomného podľa ods. 5.3 písm. e) článku V Zmluvy, ktorá sa určí ako násobok jednej deväťdesiatiny Nájomného podľa ods. 5.3 písm. e) článku V Zmluvy a počtu kalendárnych dní plateného obdobia daného štvrťroka Doby nájmu, na základe faktúry alebo zálohovej faktúry vystavenej Prenajímateľom, so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi;
  - 6.1.3 od 01.07.2016 do konca Doby nájmu je Nájomca povinný platiť Nájomné podľa ods. 5.3 písm. e) článku V Zmluvy 1x štvrťročne, na základe faktúr alebo zálohových faktúr vystavených Prenajímateľom v mesiaci predchádzajúcom uhrádzovanému štvrťročnému obdobiu, so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi.
- 6.2 Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi preddavky na Prevádzkové náklady na základe faktúr alebo zálohových faktúr vystavených Prenajímateľom 1x mesačne vopred, so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa vystavenia faktúry Nájomcovi.
- 6.3 Platby, ktoré je Nájomca povinný platiť podľa Zmluvy bude uhrádzať bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa podľa Zmluvy alebo Nájomcovi neskôr písomne oznámený.
- 6.4 Za deň splnenia finančných povinností Nájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy sa považuje deň, v ktorom bude príslušná suma pripísaná na bankový účet Prenajímateľa podľa Zmluvy alebo Nájomcovi neskôr písomne oznámený.
- 6.5 Nájomca je oprávnený na započítanie akýchkoľvek svojich pohľadávok voči Prenajímateľovi, nezaplatenie alebo zadržanie akýchkoľvek platieb podľa Zmluvy alebo ich častí len v prípadoch výslovne uvedených v Zmluve, inak len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 6.6 Prenajímateľ uskutoční 1x ročne k 30.06. príslušného kalendárneho roka vyúčtovanie Prevádzkových nákladov za predchádzajúci kalendárny rok. Na základe vyúčtovania vo výške skutočne spotrebovaných nákladov vystaví Prenajímateľ Nájomcovi daňový dobropis alebo daňový ťarchopis so splatnosťou 14 (štrnásť) dní odo dňa jeho doručenia Nájomcovi.
- 6.7 Nájomné je dohodnuté ako pevné až do konca prvého kalendárneho roka trvania Doby nájmu. Nájomné platné k 31. decembru príslušného roka sa bude každoročne, vždy k 1. januáru nasledujúceho roka (počnúc rokom nasledujúcim po prvom kalendárnom roku trvania Doby nájmu – ďalej ako „**Prvý rok indexácie**“), zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Štatistickým úradom Európskej únie (Eurostat) pre oblasť Európskej únie (EICP) vo vzťahu k mesiacu december

predchádzajúceho kalendárneho roka (12 - mesačný priemer), najmenej však o 2%. Pre Prvý rok indexácie sa Nájomné zvýši spôsobom podľa predchádzajúcej vety s tým rozdielom, že zistená ročná priemerná miera inflácie resp. minimálny 2% index rastu Nájomného sa uplatnia len v rozsahu  $(12 - x) / 12$ , kde x znamená počet mesiacov kalendárneho roka predchádzajúcich mesiacu, v ktorom začala plynúť Doba Nájomu. V prípade, že tento index už Štatistickým úradom Európskej únie (Eurostat) nebude zverejňovaný, bude nahradený iným oficiálnym indexom Európskej únie, na ktorom sa Zmluvné strany dohodnú. Zmenu výšky Nájomného podľa tohto odseku je Prenajímateľ oprávnený uskutočniť jednostranne a takto upravená výška Nájomného je pre Nájomcu záväzná dňom doručenia oznámenia resp. faktúry Nájomcovi.

- 6.8 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku preddavkov na Prevádzkové náklady, a to nasledovne:
- 6.8.1 na základe vyúčtovania Prevádzkových nákladov podľa ods. 6.6 tohto článku Zmluvy, a to jedenkrát ročne;
  - 6.8.2 v prípade zmien cien energií, služieb alebo iných položiek Prevádzkových nákladov, a to jedenkrát ročne.
- 6.9 Zmena výšky Nájomného a preddavkov na Prevádzkové náklady je pre Nájomcu záväzná dňom doručenia faktúry Nájomcovi.

## **Článok VII**

### **Vyhlásenia Zmluvných strán**

- 7.1 Každá zo Zmluvných strán je povinná zachovávať mlčanlivosť o Zmluve a jej obsahu ako aj o obsahu akýchkoľvek informácií získaných na základe alebo v súvislosti so Zmluvou a o vykonávaní práv a plnení záväzkov vzniknutých na základe alebo v súvislosti so Zmluvou (ďalej ako „**Dôverné informácie**“), ibaže by zo Zmluvy alebo z príslušných právnych predpisov vyplývalo inak.
- 7.2 Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany nevyužije pre seba alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 7.3.1 informácie, ktoré už sú v deň podpisu Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
  - 7.3.2 informácie, ktoré sa stanú po podpise Zmluvy verejne známymi, alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
  - 7.3.3 prípady, kedy na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov musí Zmluvná strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Zmluvnú stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti;
  - 7.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií profesionálnym poradcom ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, spriazneným osobám ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, pokiaľ tretia osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa tohto článku Zmluvy;
  - 7.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom, pokiaľ títo prevezmú na seba povinnosť mlčanlivosti podľa tohto článku Zmluvy;
  - 7.3.6 prípady ak dôjde k postúpeniu práv a prevodu povinností zo Zmluvy na tretiu stranu;
  - 7.3.7 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa Zmluvy.

- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že uskutočnia všetky kroky na zamedzenie akéhokoľvek nekalosúťažného konania. Zmluvné strany sa zároveň zaviazali osobitne vyvinúť maximálne úsilie na zamedzenie podplácania.
- 7.5 Zmluvné strany sa zaviazali vyvinúť všetky kroky, aby sa predišlo akémukoľvek druhu korupcie. Predovšetkým je zakázané podplácanie, úplatky a vydieranie s cieľom získania vplyvu na obchodných partnerov, politikov, zástupcov štátnej správy, verejnej správy, justície a verejnosti.
- 7.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že peňažné prostriedky použité v súlade s touto Zmluvou nepochádzajú z trestnej činnosti v zmysle zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.7 Prenajímateľom poverené osoby (pracovníci recepcie Administratívnej budovy) zabezpečia asistenciu osobám so zdravotným postihnutím v rozsahu sprievodu takejto osoby až do Predmetu nájmu Nájomcu.
- 7.8 Prenajímateľ poskytuje po dobu nájmu návštevam Nájomcu bezplatné parkovanie v Garáži v rozsahu parkovacích státí nachádzajúcich sa na 1. nadzemnom podlaží Garáže.

### **Článok VIII** **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

#### **8.1 Odobzdanie Predmetu nájmu:**

- 8.1.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu podľa článku II ods. 2.1, bod 2.1.1 najneskôr do 31.05.2016, pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak, a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie podľa Zmluvy, t.j. bez väd a nedorobkov brániacich užívaniu Predmetu nájmu a umožní mu jeho užívanie v súlade so Zmluvou. Písomná výzva Prenajímateľa na prevzatie Predmetu nájmu, s konkrétnym termínom odovzdávacieho a preberacieho konania bude Nájomcovi zaslaná (prostredníctvom elektronickej pošty).
- 8.1.2 O prevzatí Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami spísaný Odovzdávací protokol ktorého vzor tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy. V prípade, že Nájomca nepodpíše Odovzdávací protokol Predmetu nájmu v deň odovzdávacieho a preberacieho konania, pričom Predmet nájmu nemá také vady a nedorobky, ktoré bránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy a požadovať náhradu škody.
- 8.1.3 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že bol Prenajímateľom upovedomený o tom, že v deň odovzdania Predmetu nájmu a po odovzdaní Predmetu nájmu môžu v Administratívnej budove a/alebo Garáži prebiehať stavebné práce. Nájomca podpisom Zmluvy vyhlasuje, že nakoľko bol upozornený na výkon stavebných prác v Administratívnej budove a/alebo Garáži z titulu vykonávania stavebných prác v Administratívnej budove a/alebo Garáži si nebude u Prenajímateľa uplatňovať nároky na zľavu z Nájomného alebo Preddavkov na Prevádzkové náklady, ani iné peňažné kompenzácie. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že pri vykonávaní stavebných prác v Administratívnej budove a/alebo Garáži sa bude usilovať, aby bol Nájomca z dôvodu výkonu stavebných prác obťažovaný v čo najnižšej možnej miere.

#### **8.2 Prístup do Predmetu nájmu a užívanie Predmetu nájmu Nájomcom:**

- 8.2.1 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi voľný a neobmedzený prístup do Predmetu nájmu.
- 8.2.2 Prenajímateľ zapožičia Nájomcovi za účelom prístupu do Predmetu nájmu kľúče od vstupných dverí a elektronické prístupové karty v počte uvedenom v Odovzdávacom protokole. Kľúče a elektronické prístupové karty požadované dodatočne Nájomcom budú evidované a spoplatnené osobitne.
- 8.2.3 Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

#### **8.3 Právo Prenajímateľa na vstup do Predmetu nájmu:**

8.3.1 Prenajímateľ, jeho zástupcovia, dodávatelia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať do Predmetu nájmu za účelom:

- (a) vykonania kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade so Zmluvou;
- (b) vykonávania údržby a opráv Predmetu nájmu, ktorých vykonanie je povinný zabezpečiť Prenajímateľ podľa Zmluvy alebo podľa všeobecne záväzných právnych predpisov;
- (c) prístupu k zariadeniam, systémom a inému vybaveniu potrebnému k prevádzke Administratívnej budovy a/alebo Garáží, poskytovaní služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu alebo na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa Zmluvy a kontroly, údržby, opravy alebo úprav uvedených zariadení, systémov, resp. iného vybavenia;
- (d) za akýkoľvek iným účelom potrebným na plnenie povinností Prenajímateľa alebo výkon práv Prenajímateľa podľa Zmluvy alebo v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

8.3.2 Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Predmetu nájmu a dôvod na vstup do Predmetu nájmu najmenej 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred.

8.3.3 Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to, aby pri vykonávaní vyššie uvedeného práva vstupu do Predmetu nájmu neobmedzoval právo Nájomcu užívať Predmet nájmu podľa Zmluvy.

8.3.4 Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do Predmetu nájmu v čase od 15.00 h. do 08.00 h. len v prítomnosti člena štatutárneho orgánu Nájomcu, zamestnanca alebo inej osoby poverenej Nájomcom (ďalej ako „**Zástupca nájomcu**“) alebo s písomným súhlasom člena štatutárneho orgánu Nájomcu bez prítomnosti Zástupcu nájomcu.

8.3.5 V prípade hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť kedykoľvek do Predmetu nájmu aj bez doručenia predchádzajúceho písomného oznámenia uvedeného v odseku 8.3.2 Zmluvy Nájomcovi a v neprítomnosti Zástupcu nájomcu. Prenajímateľ bez zbytočného odkladu telefonicky oznámi túto skutočnosť aspoň jednému zo Zástupcov nájomcu na nasledovných telefónnych číslach:

JUDr. Zuzana Stavrovská      telefónne číslo: 0907 316 532

alebo na iných telefónnych číslach a iným osobám ako sú uvedené vyššie, ktoré Nájomca písomne vopred oznámi Prenajímateľovi.

8.3.6 Nájomca je oprávnený vymeniť zámky na vstupných dverách do Predmetu nájmu, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Predmetu nájmu, len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a za podmienky, že odovzdá Prenajímateľovi jednu sadu kľúčov od zámkov na všetkých vstupných dverách do Predmetu nájmu a všetkých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Predmetu nájmu. Sada kľúčov bude uložená v zapečatenej obálke u Prenajímateľa a po jej prípadnom použití bude opäť uložená do zapečatenej obálky. V prípade, že Nájomca vymení zámky na vstupných dverách do Predmetu nájmu, resp. jednotlivých miestností nachádzajúcich sa vo vnútri Predmetu nájmu v rozpore so Zmluvou, Prenajímateľ nebude zodpovedať za škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu v súvislosti s výkonom práva Prenajímateľa na vstup do Predmetu nájmu podľa Zmluvy, najmä podľa odseku 8.3.5 tohto článku Zmluvy a túto zodpovednosť preberá na seba Nájomca. Nájomca je v prípade porušenia vyššie uvedenej povinnosti povinný uhradiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu v plnom rozsahu bez zbytočného odkladu.

8.4 Prenajímateľ, jeho zástupcovia alebo Prenajímateľom poverené osoby sú oprávnení vstupovať v čase od 8.00 do 18.00 h. do Predmetu nájmu (i) za účelom jeho obhliadky potenciálnym kupujúcim, veriteľom, (ii) počas posledných 12 (dvanástich) mesiacov Doby nájmu potenciálnym nájomcom, a (iii) počas plynutia výpovednej lehoty v prípadoch podľa ods. 10.2 článku X Zmluvy. Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi svoj zámer vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom uvedeným vyššie v tomto odseku najmenej 24 (dvadsaťštyri) hodín vopred.

Prenajímateľ vynaloží primerané úsilie na to, aby pri vykonávaní práva vstupu do Predmetu nájmu podľa tohto odseku neobmedzoval právo Nájomcu užívať Predmet nájmu podľa Zmluvy.

8.5 Údržba a opravy Predmetu nájmu zabezpečované Prenajímateľom:

8.5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje počas Doby nájmu:

- a) udržiavať podstatu Predmetu nájmu;
- b) zabezpečovať opravy a údržbu Administratívnej budovy;
- c) zabezpečovať opravy a údržbu Predmetu nájmu v prípade, že za takéto poškodenie alebo údržbu Predmetu nájmu nezodpovedá Nájomca.

8.6 Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré Nájomcovi vzniknú v dôsledku pôsobenia vody, ohňa, dymu, vlhkosti, plesne alebo infekcie, ak tieto vznikli konaním alebo opomenutím na strane Nájomcu.

8.7 Prenajímateľ je povinný počas celej Doby nájmu zabezpečiť poistenie Administratívnej budovy proti nasledujúcim rizikám:

- a) poistenie vlastného majetku Prenajímateľa;
- b) poistenie zodpovednosti za škody.

8.8 Náklady Prenajímateľa vyplývajúce z poistenia Administratívnej budovy a jej prevádzky sú zahrnuté do Spoločných prevádzkových nákladov. V prípade, že prenájom Predmetu nájmu Nájomcom v Administratívnej budove predstavuje riziko, ktoré si vyžaduje zvýšenie platieb poistného Prenajímateľom, Nájomca bude povinný zaplatiť vzniknutý rozdiel v príslušných zvýšených splátkach podielu Nájomcu na Spoločných prevádzkových nákladoch (zodpovedajúcich zvýšenému rozdielu). Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa o výskyte takého rizika vopred v písomnej forme.

8.9 Prenajímateľ nie je povinný poistiť veci, ktoré sú vlastníctvom alebo boli vnesené do Predmetu nájmu Nájomcom a zároveň nie je povinný poistiť úpravy Predmetu nájmu, ibaže by bol ich vlastníkom. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že nebude mať nárok na akékoľvek poistné plnenie alebo jeho časť, ktoré bude vyplývať z vyššie uvedeného poistenia Administratívnej budovy.

8.10 Pokiaľ to Prenajímateľ za účelom riadneho spravovania Administratívnej budovy bude považovať za účelné, je oprávnený vypracovať prevádzkový poriadok. Prevádzkový poriadok sa stane pre Nájomcu záväzným dňom jeho doručenia Nájomcovi.

8.11 Prenajímateľ negarantuje, že dodávka energie a služieb poskytovaných tretími stranami bude neprerušená, pričom Prenajímateľ nebude zodpovedný za takéto prerušenie a Nájomca nebude oprávnený nárokovať si zľavu z výšky Nájomného alebo úhradu škody. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nebude mať právo nárokovať si zľavy z výšky Nájomného, ak nastane krátkodobý (do 24 (dvadsaťštyri) hodín) výpadok v dodávke elektrickej energie, vykurovacej energie, vody, klimatizácie, telefónneho spojenia, odvozu odpadu, fungovania kanalizačného systému, atď..

8.12 Okolnosti vylučujúce zodpovednosť:

8.12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu oproti termínu podľa ods. 8.1, bod 8.1.1 tohto článku Zmluvy v nasledovných prípadoch:

- a) vyššej moci, t.j. v prípade udalostí, ktoré nie sú závislé od vôle Zmluvných strán a bránia Prenajímateľovi v splnení termínu podľa ods. 8.1, bodu 8.1.1 tohto článku Zmluvy a Prenajímateľ nemôže zabrániť ich výskytu alebo dôsledkom, ani ich nemôže predvídať v čase uzatvorenia Zmluvy, najmä, nie však výlučne (vojna, zemetrasenie, povodeň, a iné prírodné katastrofy, štrajky tretích osôb), alebo
- b) omeškanie Nájomcu so splnením povinnosti podľa článku IX, ods. 9.4, bod 9.4.1 alebo 9.4.2 Zmluvy), ktoré bráni Prenajímateľovi v splnení termínu podľa ods. 8.1, bodu 8.1.1 tohto článku Zmluvy, alebo

- c) v prípade dodatočných požiadaviek Nájomcu na úpravy Predmetu nájmu, neuvedených v Zmluve, ani v jej Prílohách, o ktoré Nájomca požiadal Prenajímateľa v čase od podpisu Zmluvy do podpisu Odovzdávacieho protokolu Predmetu nájmu.

8.12.2 V prípadoch uvedených v ods. 8.12, bod 8.12.1 sa termín odovzdania Predmetu nájmu podľa ods. 8.1, bodu 8.1.1 tohto článku Zmluvy posunie o dobu, počas ktorej Prenajímateľ nemohol plniť svoje povinnosti.

#### 8.13 Výkon práv a plnenie povinností:

8.13.1 Bez ohľadu na iné ustanovenia Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že za podmienok uvedených v tomto bode 8.13 bude výkon práv a plnenie povinností vyplývajúcich Prenajímateľovi voči Nájomcovi z právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy uskutočňovať, resp. ich zabezpečovať YIT (namiesto Prenajímateľa), a to do:

- a) uplynutia Doby nájmu alebo do 31.01.2020 (vrátane), a to podľa toho, čo nastane skôr; alebo
- b) okamihu doručenia oznámenia YIT alebo Prenajímateľa podľa bodu 8.13.6 Zmluvy Nájomcovi.

8.13.2 V súlade s bodom 8.13.1 Zmluvy je YIT (namiesto Prenajímateľa) oprávnené prijať a ponechať si:

- a) Nájomné a preddavky na Prevádzkové náklady za Predmet nájmu od Nájomcu, ktoré pripadajú na obdobie do uplynutia Doby nájmu alebo do 31.01.2020 (vrátane), podľa toho, čo nastane skôr; a
- b) akékoľvek iné peňažné pohľadávky, ktoré má uhrádzať Nájomca v prospech Prenajímateľa podľa Zmluvy až do uplynutia Doby nájmu alebo do 31.01.2020 (vrátane), podľa toho, čo nastane skôr,

pričom výlučne YIT je oprávnené vo vlastnom mene a na vlastný účet vyúčtovať Nájomcovi Nájomné, preddavky na Prevádzkové náklady a iné peňažné pohľadávky podľa tohto bodu 8.13.2 Zmluvy.

8.13.3 V súlade s bodom 8.13.1 Zmluvy je YIT (namiesto Prenajímateľa) oprávnené do:

- a) uplynutia Doby nájmu; alebo
- b) 31.01.2020 (vrátane),

podľa toho, čo nastane skôr, vykonávať a uplatňovať všetky práva a pohľadávky, ktoré prislúchajú Prenajímateľovi voči Nájomcovi podľa Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený počas tohto obdobia vykonávať a uplatňovať akékoľvek práva prislúchajúce Prenajímateľovi voči Nájomcovi podľa Zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom YIT s výkonom alebo uplatňovaním každého jedného takéhoto konkrétneho práva Prenajímateľom.

8.13.4 V súlade s bodom 8.13.1 Zmluvy je YIT až do:

- a) uplynutia Doby nájmu; alebo
- b) 31.01.2020 (vrátane),

podľa toho, čo nastane skôr, oprávnené a zároveň povinné zabezpečiť riadne a včasné plnenie všetkých povinností a záväzkov vyplývajúcich Prenajímateľovi voči Nájomcovi z právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy, a to v celom ich rozsahu, spôsobom a za podmienok uvedených v Zmluve alebo príslušných všeobecne záväzných právnych predpisoch.

- 8.13.5 Bez ohľadu na ustanovenie článku XIV (*Doručovanie*) Zmluvy, počas trvania oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy je Nájomca povinný poslať písomnosti (tak ako sú definované nižšie) adresované Prenajímateľovi v súlade s bodmi 13.1 a 13.2 Zmluvy na adresu YIT (Račianska 153/A, 831 54 Bratislava) a v kópii aj na adresu Prenajímateľa uvedenú v bode 13.3 Zmluvy.
- 8.13.6 YIT je oprávnené a Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne oznámiť Nájomcovi predčasný zánik oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy s informáciou, že výlučne Prenajímateľ je:
- a) povinný riadne a včas splniť alebo prostredníctvom tretej osoby zabezpečiť splnenie ktorejkoľvek z povinností a záväzkov vyplývajúcich Prenajímateľovi voči Nájomcovi z právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy a vzniknutej po zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy;
  - b) oprávnený prijať a ponechať akékoľvek peňažné pohľadávky, ktoré má uhrádzať Nájomca v prospech Prenajímateľa podľa Zmluvy, a ktoré budú pripadať na časť Doby nájmu od okamihu zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy; a
  - c) oprávnený od okamihu zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy vykonávať a uplatňovať všetky práva a pohľadávky, ktoré prislúchajú Prenajímateľovi voči Nájomcovi podľa Zmluvy.
- 8.13.7 Bez ohľadu na prípadný zánik oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy, Nájomca je povinný uhradiť YIT tie peňažné pohľadávky uvedené v bode 8.13.2 Zmluvy, ktoré pripadajú na obdobie do okamihu zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy.
- 8.13.8 Nájomca je povinný plniť YIT všetky práva a pohľadávky prislúchajúce Prenajímateľovi voči Nájomcovi podľa bodu 8.13.3 Zmluvy až do okamihu zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 Zmluvy.
- 8.13.9 S výnimkou prípadu uvedeného v bode 8.13.7 Zmluvy je Prenajímateľ od okamihu zániku oprávnení a povinností YIT podľa bodov 8.13.2 až 8.13.4 oprávnený vykonávať všetky práva a povinný plniť všetky povinnosti (v zmysle bodu 8.13.6 písm. a) až c) Zmluvy) vyplývajúce Prenajímateľovi voči Nájomcovi z právneho vzťahu vzniknutého na základe Zmluvy.

#### **Článok IX** **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 9.1 Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe. Nájomca je povinný k žiadosti o súhlas predložiť Prenajímateľovi znenie Podnájomnej zmluvy. Pokiaľ nebol udelený súhlas Prenajímateľa vyššie uvedeným spôsobom, alebo ak Nájomca uzavrel zmluvu o podnájme (alebo inú zmluvu) v znení odlišnom od znenia schváleného Prenajímateľom, takáto zmluva bude neplatná. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky úkony a prevádzka akéhokoľvek podnájomníka sa bude považovať za úkony alebo prevádzku Nájomcu. Nájomca zodpovedá za všetky úkony alebo prevádzku ktoréhokoľvek podnájomníka tak, že akékoľvek porušenie povinností ktorýmkoľvek podnájomníkom bude predstavovať porušenie Zmluvy zo strany Nájomcu.
- 9.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len spôsobom a na účely dohodnuté v Zmluve.
- 9.3 Údržba a opravy Predmetu nájmu:
- 9.3.1 Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v dobrom a užívateľsky vhodnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebenie, ku ktorému prichádza pri vynaložení všeobecne záväznými predpismi požadovanej a Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, a ktoré bude zodpovedať Dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje hradiť opravy Predmetu nájmu, v prípade ak poškodenie

Predmetu nájmu spôsobil sám alebo ho spôsobili tretie osoby, ktorým umožnil prístup do Predmetu nájmu.

9.3.2 Každé závažné poškodenie Predmetu nájmu alebo jeho časti, príslušenstva alebo vybavenia, najmä každé také poškodenie, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Administratívnej budovy, užívanie ostatných priestorov nachádzajúcich sa v Administratívnej budove alebo prevádzku vybavenia Administratívnej budovy alebo zariadení nachádzajúcich sa v Administratívnej budove alebo bude mať za následok úplné alebo čiastočné poškodenie Administratívnej budovy, je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

9.3.3 V písomnom oznámení Nájomcu o poškodení Predmetu nájmu, uvedenom v odseku 9.3.2 Zmluvy, je Nájomca povinný uviesť okolnosti, v dôsledku ktorých došlo k poškodeniu Predmetu nájmu. Ak Nájomca nepreukáže, že poškodenie nenastalo v dôsledku jeho konania alebo v dôsledku zanedbania jeho povinností, zodpovedá za škodu v plnom rozsahu. V takom prípade zabezpečí Nájomca na vlastné náklady odstránenie poškodenia v lehote, ktorú mu oznámi Prenajímateľ. Pokiaľ Nájomca neodstráni poškodenie Predmetu nájmu v lehote určenej Prenajímateľom podľa tohto odseku alebo ide o také poškodenie Predmetu nájmu, ktoré by mohlo ohroziť prevádzku Administratívnej budovy alebo užívanie ostatných priestorov v Administratívnej budove alebo užívanie resp. prevádzku vybavenia a zariadenia Administratívnej budovy alebo môže mať za následok poškodenie Administratívnej budovy alebo akýchkoľvek priestorov, vybavenia alebo zariadení nachádzajúcich sa v Administratívnej budove alebo znehodnotenie Predmetu nájmu alebo akýchkoľvek iných priestorov v Administratívnej budove alebo jej vybavenia, je Prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upovedomení Nájomcu odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie poškodenia Predmetu nájmu sám alebo prostredníctvom ním určenej tretej osoby a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov vynaložených na takéto odstránenie. Písomné upozornenie Nájomcu nie je potrebné v prípade hroziaceho nebezpečenstva, najmä ohrozenia majetku, zdravia alebo života ľudí. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na takéto odstránenie poškodenia. Uvedené náklady vzniknuté v dôsledku konania Nájomcu alebo zanedbania jeho povinností je Nájomca povinný Prenajímateľovi nahradiť do 14 (štrnástich) dní odo dňa, v ktorom Prenajímateľ predloží Nájomcovi faktúru.

9.3.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu zjavných opráv a umožniť Prenajímateľovi vykonanie všetkých potrebných opráv, ktoré má podľa Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby, ktorých vykonanie je povinný podľa Zmluvy zabezpečiť Prenajímateľ.

9.3.5 Nájomca má právo na pomernú zľavu z výšky Nájomného za obdobie, v ktorom nemohol Predmet nájmu v plnej miere riadne užívať z dôvodov, za ktoré preukázateľne zodpovedá Prenajímateľ. Nárok na poskytnutie zľavy uplatní Nájomca u Prenajímateľa písomnou formou bez zbytočného odkladu. Písomne dohodnutá zľava bude započítaná s Nájomným splatným v období bezprostredne nasledujúcom po odsúhlasení nároku na zľavu z Nájomného. Nárok Nájomcu na zľavu z výšky Nájomného zanikne, ak ho Nájomca neuplatní do jedného mesiaca odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok.

#### 9.4 Stavebné úpravy a zmeny na Predmete nájmu:

9.4.1 Nájomca je po podpise Zmluvy oprávnený písomne požiadať Prenajímateľa o zmeny a úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu.

9.4.2 Zmeny a úpravy podľa bodu 9.4.1, odsúhlasené Prenajímateľom, budú vykonané na náklady Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak, pričom Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa zľavu z Nájomného za obdobie vykonávania odsúhlasených zmien a úprav Predmetu nájmu. Zmeny a úpravy podľa bodu 9.4.1, odsúhlasené Prenajímateľom, budú vykonané, resp. ich vykonanie bude zabezpečené Prenajímateľom až po úhrade nákladov zo strany Nájomcu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

- 9.4.3 Prenajímateľ neakceptuje požiadavky na zmeny Predmetu nájmu zo strany Nájomcu, ktoré by si vyžiadali zásah do nosných, stužujúcich, obvodových a fasádnych konštrukcií Administratívnej budovy, inštalačných šácht ako aj do konštrukcií, materiálov a vybavenia vonkajšej fasády Administratívnej budovy. Nájomca nie je oprávnený požadovať zmeny Predmetu nájmu majúce vplyv na vonkajší vzhľad Administratívnej budovy (napr. umiestnenie technických a technologických zariadení na vonkajšie konštrukcie).
- 9.4.4 Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek úpravy, vrátane stavebných úprav, rekonštrukcie alebo iné zmeny Predmetu nájmu (ďalej ako „**Úpravy predmetu nájmu**“) len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 9.4.5 Súčasťou písomného súhlasu Prenajímateľa bude rozhodnutie Prenajímateľa, či (i) vykonané Úpravy predmetu nájmu bude Nájomca po ukončení Doby nájmu povinný uviesť do pôvodného stavu alebo (ii) dohodu Zmluvných strán o výške protihodnoty, za akú prevezme Prenajímateľ po ukončení Doby nájmu Úpravy predmetu nájmu, ktoré zostanú v Predmete nájmu zachované.
- 9.4.6 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať dohľad nad akoukoľvek stavebnou alebo inou činnosťou uskutočňovanou Nájomcom alebo jeho dodávateľmi pri vykonávaní Úprav predmetu nájmu.
- 9.4.7 Nájomca nie je oprávnený upevňovať akékoľvek prístroje alebo zariadenia na steny, stropy alebo iné miesta v Predmete nájmu, ktoré môžu predstavovať neprimerané zaťaženie ako aj zaťažovať podlahu viac ako 485 kg na meter štvorcový a premiestňovať ťažké predmety (strojové zariadenia) v Predmete nájmu.
- 9.4.8 Nájomca je povinný ku dňu skončenia Doby nájmu založeného Zmluvou na vlastné náklady odstrániť všetky ním vykonané Úpravy predmetu nájmu, okrem tých Úprav predmetu nájmu, na ktorých zachovanie poskytol Prenajímateľ písomný súhlas.
- 9.4.9 Úpravy predmetu nájmu, na ktorých zachovanie poskytol Prenajímateľ súhlas, sa stávajú po vyrovnaní dohodnutej protihodnoty vlastníctvom Prenajímateľa.
- 9.4.10 Prenajímateľ súhlasí s tým, aby podľa § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov Úpravy predmetu nájmu majúce charakter technického zhodnotenia, ktoré Nájomca vykonal v súlade so Zmluvou na vlastné náklady, odpisoval Nájomca. Právo Nájomcu na odpisovanie ním vykonaného technického zhodnotenia je daná týmto ustanovením Zmluvy a toto právo nebude predmetom ďalšej písomnej dohody. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že nezvýši cenu nájmu Predmetu nájmu o výdavky na takéto Úpravy predmetu nájmu.
- 9.5 Nájomca je oprávnený na umiestnenie svojho označenia (loga) na vývesnej tabuli umiestnenej v priestoroch vstupnej haly Administratívnej budovy nachádzajúcej sa na 1. nadzemnom podlaží a na vývesnej tabuli nachádzajúcej sa na pozemku 17424/36. Nájomca je oprávnený umiestniť svoje firemné označenie, logo firmy, iné označenia, texty, nápisy alebo iné informačné systémy (ďalej ako „**označenia**“) na inú vnútornú časť alebo na vonkajšiu časť Administratívnej budovy len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to na mieste určenom Prenajímateľom, na svoje vlastné náklady a v súlade s kritériami určenými Prenajímateľom. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nebudú Nájomcom a ani v jeho mene na vonkajšiu, ani vnútornú časť Administratívnej budovy nainštalované žiadne označenia. V prípade umiestnenia označenia na vonkajšej časti Administratívnej budovy je Nájomca povinný zabezpečiť aj predchádzajúci písomný súhlas príslušného miestneho úradu.
- 9.6 Ochrana Predmetu nájmu:
- 9.6.1 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby na Predmete nájmu, jeho príslušenstve alebo vybavení nevznikla škoda. Nájomca je povinný uhradiť škodu, ktorú spôsobí tým, že Predmet nájmu bude užívať v rozpore so Zmluvou. Nájomca je tiež povinný uhradiť škodu spôsobenú na Predmete nájmu jeho zamestnancami, členmi orgánov, zákazníkmi alebo inými tretími osobami.

- 9.6.2 Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu pred vstupom neoprávnených osôb do Predmetu nájmu, a to jeho riadnym uzamykaním, príp. inštaláciou a prevádzkovaním vhodného bezpečnostného zariadenia.
- 9.6.3 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi stratu kľúčov od vstupných dverí do Predmetu nájmu a elektronických prístupových kariet. Náklady na zhotovenie nového kľúča, príp. elektronickej prístupovej karty, prípadne náklady spojené s prekódovaním nesie Nájomca. Nájomca je zároveň povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť Prenajímateľovi všetky poskytnuté kľúče a elektronické prístupové karty v neporušenom stave.
- 9.7 Nájomca zabezpečí a bude na svoje náklady po celú Dobu nájmu udržiavať poistenie v renomovanej poisťovni so sídlom na území SR, a to:
- 9.7.1 poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou a prevádzkou,
- 9.1.1 poistenie zodpovednosti za škody na živote, zdraví alebo na majetku, za ktoré bude Nájomca zodpovedný podľa príslušných právnych predpisov alebo Zmluvy;
- 9.1.2 poistenie majetku Nájomcu umiestneného v Predmete nájmu proti požiaru, záplavám, iným živelným pohromám (vrátane zabudovaného majetku);
- 9.1.3 poistenie rizika krádeže vlámaním sa do Predmetu nájmu.
- 9.8 Nájomca je povinný preukázať zriadenie poistenia podľa ods. 9.7 Prenajímateľovi v lehote do 5 (piatich) pracovných dní odo dňa podpisu Zmluvy. Nájomca je povinný preukázať existenciu poistenia kedykoľvek počas Doby nájmu do 5 (piatich) pracovných dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa.
- 9.9 Dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a pokynov Prenajímateľa Nájomcom:
- 9.9.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať v Predmete nájmu a v Administratívnej budove čistotu a poriadok v zmysle príslušných predpisov o hygiene a pokynov Prenajímateľa.
- 9.9.2 Po Dobu nájmu Nájomca a jeho zamestnanci, splnomocnenci, zástupcovia a dodávatelia a ich hostia a pozvané osoby (ďalej spoločne ako „**Strany Nájomcu**“) nevnesú nebezpečné látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, ropné produkty, azbest, materiály obsahujúce azbest alebo infekčné materiály (ďalej spoločne ako „**Nebezpečné materiály**“) do Administratívnej budovy alebo na ňu alebo do Predmetu nájmu, okrem bežných čistiacich prostriedkov vnášaných do Predmetu nájmu v množstvách obvyklých pre takéto použitie (v žiadnom prípade nie za účelom ich predaja alebo skladovania), za podmienky, že takéto materiály budú riadne používané a skladované. Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi akékoľvek škody, straty, náklady alebo výdavky, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s Nebezpečnými materiálmi vnesenými Stranami Nájomcu do Administratívnej budovy alebo na ňu alebo do Predmetu nájmu v rozpore so Zmluvou. Záväzok stanovený v tomto odseku bude trvať i po ukončení Doby nájmu podľa Zmluvy.
- 9.9.3 Nájomca je povinný dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti ochrany majetku, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany ako aj primerané pokyny a smernice vydané Prenajímateľom a oznámené Nájomcovi. Nájomca je povinný najmä zabezpečovať plnenie povinností vyplývajúcich z predpisov týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zákonom č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť, vykonávať a plniť úlohy ochrany pred požiarimi najmä podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších platných právnych predpisov a noriem z oblasti protipožiarnej ochrany, s výnimkou povinností stanovených v § 4, písm. m) a § 5, písm. a), d), f). Pri plnení povinností vyplývajúcich z § 4, písm. i) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov Nájomca zabezpečuje vykonávanie pravidelnej kontroly stavu u požiarotechnických zariadení, technických

a technologických zariadení, hasičskej techniky a vecných prostriedkov ochrany pred požiarmi, ktoré sú vo vlastníctve Nájomcu.

- 9.9.4 Nájomca je povinný dodržiavať príslušné všeobecne záväzné predpisy v oblasti ochrany nefajčiarov. Administratívna budova je nefajčiarskym priestorom, na ktorý sa vzťahuje zákaz fajčenia v zmysle ustanovení zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
- 9.9.5 Nájomca sa zaväzuje rešpektovať pokyny Prenajímateľa usmerňujúce obchodné činnosti Nájomcu v Predmete nájmu, najmä Prevádzkový poriadok vydaný Prenajímateľom a všetky jeho zmeny, a to odo dňa ich oznámenia Nájomcovi.
- 9.9.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby jeho zamestnanci a zmluvní partneri používali iba parkovacie miesta prenajaté Nájomcom v súlade s touto Zmluvou. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajímateľovi a aktualizovať počas celej Doby nájmu zoznam vozidiel (vrátane evidenčného čísla vozidla) Nájomcu a jeho zamestnancov, ktorí budú používať prenajaté parkovacie miesta. V prípade porušenia pravidiel parkovania zo strany Nájomcu alebo jeho zamestnancov, Prenajímateľ bude mať právo odstrániť vozidlá porušujúce parkovacie pravidlá na riziko a na náklady Nájomcu.
- 9.9.7 Nájomca nie je oprávnený umiestniť tovar alebo iné predmety do Spoločných priestorov s výnimkou miest určených na skladovanie.
- 9.9.8 Akékoľvek činnosti Nájomcu, ktoré môžu spôsobiť zmeny na vonkajšej konštrukcii Administratívnej budovy (plagáty, reklamné tabule, rôzne nápisy alebo iné predmety Nájomcu na steny a fasádu Administratívnej budovy) podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby materiály, tovar a iné predmety Nájomcu neznižovali estetickú hodnotu exteriéru Administratívnej budovy.
- 9.9.9 Nájomca je povinný zabezpečiť riadne upratovanie Predmetu nájmu na svoje vlastné náklady.
- 9.9.10 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať usmernenia Prenajímateľa v súvislosti s odvozom odpadu a dovozom zásob do Predmetu nájmu. Nájomca bude zodpovedný za škody a na základe výzvy vydané Prenajímateľom alebo Správcom bude povinný zaplatiť všetky náklady spôsobené Nájomcom alebo oprávnenými osobami nesprávnym skladovaním a likvidáciou odpadu, vrátane prekročenia navrhutej kapacity prístrojov alebo inžinierskych sietí.

## **Článok X** **Skončenie nájmu**

### **10.1 Nájom založený Zmluvou skončí:**

- 10.1.1 uplynutím Doby nájmu,
- 10.1.2 dňom písomne dohodnutým Zmluvnými stranami,
- 10.1.3 uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede podľa tohto článku Zmluvy,
- 10.1.4 zánikom Predmetu nájmu,
- 10.1.5 odstúpením od Zmluvy.

### **10.2 Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu z nasledovných dôvodov:**

- 10.2.1 ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
- 10.2.2 ak Nájomca o viac ako 30 (tridsať) dní mešká s platením Nájomného alebo preddavkov na Prevádzkové náklady podľa Zmluvy,
- 10.2.3 ak Nájomca, ktorý na základe Zmluvy má Prenajímateľovi poskytovať na úhradu Nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- 10.2.4 ak Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
- 10.2.5 ak bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmenách Administratívnej budovy, čo bráni užívať Predmet nájmu.

- 10.3 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu z nasledovných dôvodov:
- 10.3.1 ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na zmluvne dohodnuté užívanie,
  - 10.3.2 ak Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 5 ods. 1 Zákona o nájme a podnájme.
- 10.4 V prípade výpovede podľa ods. 10.2 a 10.3 tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota 3 (tri) mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 10.5 Ak nastane niektorá zo skutočností, ktorá je dôvodom pre výpoveď nájmu podľa bodov 10.2.1 alebo 10.3.2 tohto článku Zmluvy, Zmluvná strana oprávnená dať výpoveď je povinná najprv písomne upozorniť na túto skutočnosť druhú Zmluvnú stranu a umožniť jej vykonať opatrenie potrebné na odstránenie takéhoto stavu v lehote 1 (jedného) mesiaca od doručenia takéhoto oznámenia druhej Zmluvnej strane. Výpoveď môže byť daná až po márnom uplynutí vyššie uvedenej lehoty.
- 10.6 Ku dňu skončenia Doby nájmu je Nájomca povinný písomným protokolom Predmet nájmu s príslušenstvom a vybavením odovzdať späť Prenajímateľovi úplne vypratany. Predmet nájmu s príslušenstvom a vybavením je Nájomca povinný odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie pri vynaložení všetkej všeobecne záväznými predpismi požadovanej a Zmluvou dohodnutej starostlivosti zo strany Nájomcu, Dobe nájmu, spôsobu a účelu užívania Predmetu nájmu.
- 10.7 V prípade, že Nájomca úplne nevyprace Predmet nájmu ku dňu skončenia Doby nájmu podľa Zmluvy, uhradí Nájomca Prenajímateľovi:
- 10.7.1 sumu zodpovedajúcu výške Nájomného, ktoré platil na základe Zmluvy, a to za obdobie od ukončenia nájmu do vypratania, resp. lehoty uvedenej v ods. 10.8 tohto článku Zmluvy a zmluvnú pokutu v súlade s ods. 12.2 článku XII Zmluvy,
  - 10.7.2 všetky škody vzniknuté Prenajímateľovi priamo či nepriamo následkom toho, že Nájomca zotrval v Predmete nájmu po skončení Doby nájmu, resp. Predmet nájmu úplne nevypratal ku dňu skončenia Doby nájmu. Zotrvanie Nájomcu v Predmete nájmu po skončení Doby nájmu podľa Zmluvy nebude znamenať predĺženie práva Nájomcu užívať Predmet nájmu.
- 10.8 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu v lehote 1 (jedného) mesiaca odo dňa skončenia Doby nájmu podľa Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu za prítomnosti notára predmet nájmu otvoriť, vykonať súpis vecí umiestnených v Predmete nájmu a tieto veci na náklady Nájomcu vypratať a uskladniť. Nájomca podpisom Zmluvy Prenajímateľovi udeľuje plnú moc na takéto úkony a Prenajímateľ túto plnú moc prijíma. Prenajímateľ je oprávnený zároveň vymeniť zámky na Predmete nájmu. Tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu vrátiť všetky kľúče a elektronické prístupové karty, ktoré mu boli odovzdané v súlade so Zmluvou. Za omeškanie so splnením tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur (slovom: jedno sto eur) za každý kľúč a každú elektronickú prístupovú kartu za každý aj začatý deň omeškania.
- 10.9 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca o viac ako 1 (jeden mesiac) mešká s plnením akejkoľvek finančnej povinnosti podľa Zmluvy.
- 10.10 Odstúpenie od Zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Nájomcovi. V písomnom oznámení o odstúpení od Zmluvy oznámi Prenajímateľ Nájomcovi zároveň dátum vypratania Predmetu nájmu. Odstúpením od Zmluvy Zmluva zaniká. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia § 345 – 350 a § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka sa pre tento účel nebudú uplatňovať, pokiaľ nie je v Zmluve ustanovené inak.
- 10.11 V prípade odstúpenia od Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou je lehota na vypratanie Predmetu nájmu 15 (pätnásť) dní od doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej

zmluvnej strane. Za obdobie od doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej zmluvnej strane, do vypratania Predmetu nájmu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi alikvotnú sumu zodpovedajúcu výške Nájomného, ktoré platil na základe Zmluvy. Predchádzajúca veta sa nepoužije v prípade skončenia Doby nájmu v zmysle odstúpenia do Zmluvy zo strany Nájomcu, a to v prípadoch stanovených touto Zmluvou.

- 10.12 V prípade, že Nájomca nevyprace Predmet nájmu v lehote do 1 (jedného) mesiaca odo dňa doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane, je Prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu za prítomnosti notára Predmet nájmu otvoriť, vykonať súpis vecí umiestnených v Predmete nájmu a tieto veci na náklady Nájomcu vypratať a uskladniť. Nájomca podpisom Zmluvy Prenajímateľovi udeľuje plnú moc na takéto úkony a Prenajímateľ túto plnú moc prijíma. Prenajímateľ je oprávnený zároveň vymeniť zámky na Predmete nájmu. Tým nie je dotknutá povinnosť Nájomcu vrátiť všetky kľúče a elektronické prístupové karty, ktoré mu boli odovzdané v súlade so Zmluvou. Za omeškanie so splnením tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur (slovom: jednosta eur) za každý kľúč a každú elektronickú prístupovú kartu za každý aj začatý deň omeškania.

### **Článok XI** **Osobitné dojednania**

- 11.1 V prípade, že počas Doby nájmu v dôsledku akéhokoľvek prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva Prenajímateľa k Administratívnej budove alebo Garáži dôjde k zmene vlastníctva k Administratívnej budove alebo Garáži, vstupuje nový vlastník do práv a povinností Prenajímateľa podľa Zmluvy a Nájomca sa stane nájomcom nadobúdateľa Administratívnej budovy alebo Garáže bez toho, aby zmena vlastníctva mala vplyv na ktorúkoľvek podmienku alebo ustanovenie Zmluvy. Nájomca na žiadosť takéhoto nadobúdateľa Administratívnej budovy alebo Garáže podpíše a doručí listiny potvrdzujúce pokračovanie nájmu podľa Zmluvy s nadobúdateľom Administratívnej budovy alebo Garáže ako s novým prenájomcom.
- 11.2 Nájomca vyhlasuje, že neukončí Zmluvu v zmysle § 680, ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ibaže by tak urobil v prípade, že riadne uzavrie s nadobúdateľom Administratívnej budovy alebo Garáže zmluvu o nájme nebytových priestorov za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté v Zmluve.

### **Článok XII** **Zmluvné pokuty**

- 12.1 Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti príslušnej sumy až do jej úplného zaplatenia.
- 12.2 V prípade ak Nájomca nevyprace Predmet nájmu v lehote dohodnutej Zmluvou, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-Eur (slovom: jednosta eur)/1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy Predmetu nájmu za každý aj začatý deň omeškania.
- 12.3 V prípade, ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa užíva Predmet nájmu na iný účel ako je účel uvedený v článku III, ods. 3.1 Zmluvy, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15.000,-Eur (slovom pätnásťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie.
- 12.4 V prípade, ak Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechá Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe, je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15.000,-Eur (slovom pätnásťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie.
- 12.5 Poškodená Zmluvná strana má nárok na náhradu škody, ktorá jej vznikla v dôsledku porušenia povinnosti, pre ktorú bola stanovená zmluvná pokuta, a to vo výške zmluvnú pokutu presahujúcej.

- 12.6 V prípade, že konanie Nájomcu bude mať za následok porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov a tieto porušenia budú mať za následok udelenie sankcie alebo vyrúbenie poplatku Prenajímateľovi zo strany orgánov verejnej alebo štátnej správy alebo územnej samosprávy podľa príslušných právnych predpisov, Nájomca sa zaväzuje odškodniť Prenajímateľa v celej výške zaplatenej sankcie, poplatku, trov konania a nákladov vynaložených Prenajímateľom na odstránenie protiprávneho stavu.

### **Článok XIII**

#### **Doručovanie**

- 13.1 Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iná komunikácia v súvislosti so Zmluvou a jej plnením (ďalej ako „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strany uvedenú v bode 13.3 alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto Zmluvná strana druhej Zmluvnej strane. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- 14.1.1 v prípade osobného doručovania alebo doručovania prostredníctvom kuriérskej služby sa Písomnosť považuje za doručенú odovzdaním Písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručенke alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takouto osobou;
- 14.1.2 v prípade doručovania prostredníctvom spoločnosti oprávnenej poskytovať poštové služby doručенím na adresu Zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručенke. V prípade, ak Zmluvná strana nie je zastihnutá, písomnosť sa uloží u spoločnosti oprávnenej poskytovať poštové služby a Zmluvná strana sa vhodným spôsobom vyzve, aby si Písomnosť vyzdvihla. V prípade, ak sa Písomnosť vráti ako nedoručená z dôvodu, že Zmluvná strana je neznáma, zmenila adresu alebo z iného dôvodu, Písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky s Písomnosťou a to i vtedy, ak sa Zmluvná strana o tom nedozvie;
- 14.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom e-mailu sa Písomnosť považuje za doručенú okamihom odoslania zrozumiteľnej, určitej a čitateľnej formy Písomnosti v emailovej forme. V prípade ak je odoslanie Písomnosti ukončené mimo pracovných hodín (8,00 hod. – 16,00 hod.), považuje sa Písomnosť za doručенú o 8,00 hod. najbližšieho nasledujúceho pracovného dňa.
- 13.2 Písomnosti, ktorých obsah sa týka platnosti, účinnosti, znenia Zmluvy, alebo ich obsah považuje doručujúca Zmluvná strana za podstatný z iného dôvodu, sa považujú za doručенé len, ak boli doručенé spôsobom podľa bodu 13.1.1 alebo 13.1.2.
- 13.3 Písomnosti podľa Zmluvy sa doručujú na nasledovné adresy s výnimkou podľa bodu 8.13.5 Zmluvy:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pre Nájomcu:       | <b>Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím</b><br>Adresa: Račianska 153, 831 54 Bratislava<br><br>E-mail: <a href="mailto:zuzana.stavrovaska@komisar.sk">zuzana.stavrovaska@komisar.sk</a>                                                |
| Pre Prenajímateľa: | <b>Reding Tower 2, s. r. o.</b><br>Adresa: Račianska 153, 831 54 Bratislava<br>E-mail: <a href="mailto:gabriel.csonka@redingtower2.com">gabriel.csonka@redingtower2.com</a><br><br>Cc: <a href="mailto:michal.hosko@yit.sk">michal.hosko@yit.sk</a> |

#### **Článok XIV** **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 14.1 Zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Prenajímateľom a Nájomcom o predmete Zmluvy.
- 14.2 Nájomca týmto uznáva, že jeho povinnosti podľa Zmluvy predstavujú povinnosti Nájomcu, ktoré sú nezávislé od jeho povinností podľa akejkoľvek inej zmluvy (či už písomnej alebo ústnej) a všetky sumy splatné Nájomcom v prospech Prenajímateľa podľa Zmluvy budú uhradené bez započítania alebo uplatnenia si protinároku a bez akejkoľvek zrážky alebo zadržania, s výnimkou, ak sa Zmluvné strany výslovne dohodnú inak.
- 14.3 Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe v celku alebo sčasti všetky svoje súčasné a budúce práva a záväzky vyplývajúce zo Zmluvy bez toho, aby v súvislosti s uskutočnením takého postúpenia alebo prevodu Prenajímateľovi vznikli ďalšie záväzky podľa Zmluvy. Nájomca bude oprávnený postúpiť alebo previesť tretej osobe v celku alebo sčasti všetky svoje súčasné alebo budúce práva alebo záväzky vyplývajúce zo Zmluvy, ak bude takéto postúpenie alebo prevod vopred písomne schválené Prenajímateľom. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je Nájomca oprávnený postúpiť alebo previesť svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy. V súlade s § 14 Zákona o nájme a podnájme sa Zmluvné strany dohodli, že nájom dohodnutý touto Zmluvou nezanikne zánikom Nájomcu a Zmluva bude v prípade zániku Nájomcu záväzná aj pre nástupcu alebo nástupcov Nájomcu okrem prípadu ak dôjde k zániku Nájomcu bez právneho nástupcu.
- 14.4 Zmluva sa bude riadiť a všetky jej ustanovenia sa budú vykladať podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že s výnimkou ustanovení o nájme nebytových priestorov, ktoré sa budú riadiť ustanoveniami Zákona o nájme a podnájme, sa právne vzťahy založené touto Zmluvou budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka, pokiaľ v Zmluve výslovne nie je uvedené inak.
- 14.5 Akékoľvek spory a nároky vyplývajúce zo Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou Zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom. Zmluvné strany sa v súlade s Občianskym súdnym poriadkom, zák. č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov dohodli, že v prípade, ak spory alebo nároky vyplývajúce zo Zmluvy alebo s ňou súvisiace nevyriešia vyššie uvedeným spôsobom, rozhodne o nich vecne a miestne príslušný súd.
- 14.6 Ustanovenia Zmluvy je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán vo forme osobitných dodatkov k Zmluve, podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami.
- 14.7 Opomenutie Prenajímateľa konať pri neplnení Zmluvy zo strany Nájomcu bezodkladne po výskyte takéhoto neplnenia alebo omeškanie s uskutočnením opatrenia v súvislosti s takýmto neplnením, neznamená odpustenie takéhoto neplnenia alebo nasledujúcich neplnení toho istého druhu. Prenajímateľ môže kedykoľvek uskutočniť také opatrenia v súvislosti so všetkými neplneniami Zmluvy zo strany Nájomcu, ktoré sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s touto Zmluvou. Prijatie Nájomného Prenajímateľom od Nájomcu sa nepovažuje za odpustenie akéhokoľvek neplnenia Zmluvy zo strany Nájomcu.
- 14.8 Prevzatie Predmetu nájmu Nájomcom bude potvrdením skutočnosti, že Predmet nájmu bol v dobe prevzatia v dobrom stave a bol dokončený podľa špecifikácií Nájomcu. Zmluvné strany spoločne prehlasujú, že zo strany Prenajímateľa neboli uskutočnené žiadne prehlásenia týkajúce sa stavu Predmetu nájmu, okrem tých, ktoré sú uvedené v Zmluve.
- 14.9 Všetky ustanovenia Zmluvy, ktoré boli dohodnuté Zmluvnými stranami ako ustanovenia, ktoré majú pretrvať ukončenie platnosti Zmluvy, budú platné a účinné aj po ukončení platnosti Zmluvy.
- 14.10 Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál. Každá zo Zmluvných strán obdrží 2 (dva) rovnopisy Zmluvy.
- 14.11 Zmluva nadobudne platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami.
- 14.12 Osoba, ktorá podpisuje Zmluvu za Prenajímateľa prehlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnená

uzatvoriť túto Zmluvu v mene Prenajímateľa a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Prenajímateľa poskytnuté Nájomcovi v deň podpisu Zmluvy sú pravdivé a správne. Osoba alebo osoby, ktoré podpisujú Zmluvu za Nájomcu prehlasujú, že sú v plnom rozsahu oprávnené uzatvoriť Zmluvu v mene Nájomcu, a že skutočnosti uvedené vo výpise z obchodného registra Nájomcu poskytnuté Prenajímateľovi v deň podpisu Zmluvy sú pravdivé a správne.

14.13 Zmluvné 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 Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

14.14 V prípade, že akékoľvek ustanovenie Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takeého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez žbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení Zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia Zmluvy.

14.15 Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú nasledujúce prílohy:

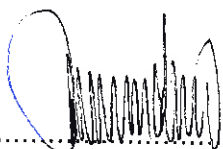
- Príloha č. 1 Výpis z obchodného registra Nájomcu
- Príloha č. 2 Pôdorys Predmetu nájmu (kancelárske priestory)
- Príloha č. 3 Odovzdávací protokol - vzor
- Príloha č. 4 Technický popis kancelárií a vybavenia
- Príloha č. 5 Prehľad predpokladaných Spoločných prevádzkových nákladov

V Bratislave dňa 1.3.2016

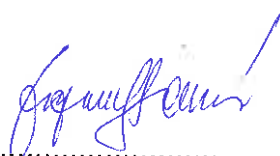
V Bratislave dňa 01.03.2016

V mene Prenajímateľa:

V mene Nájomcu:

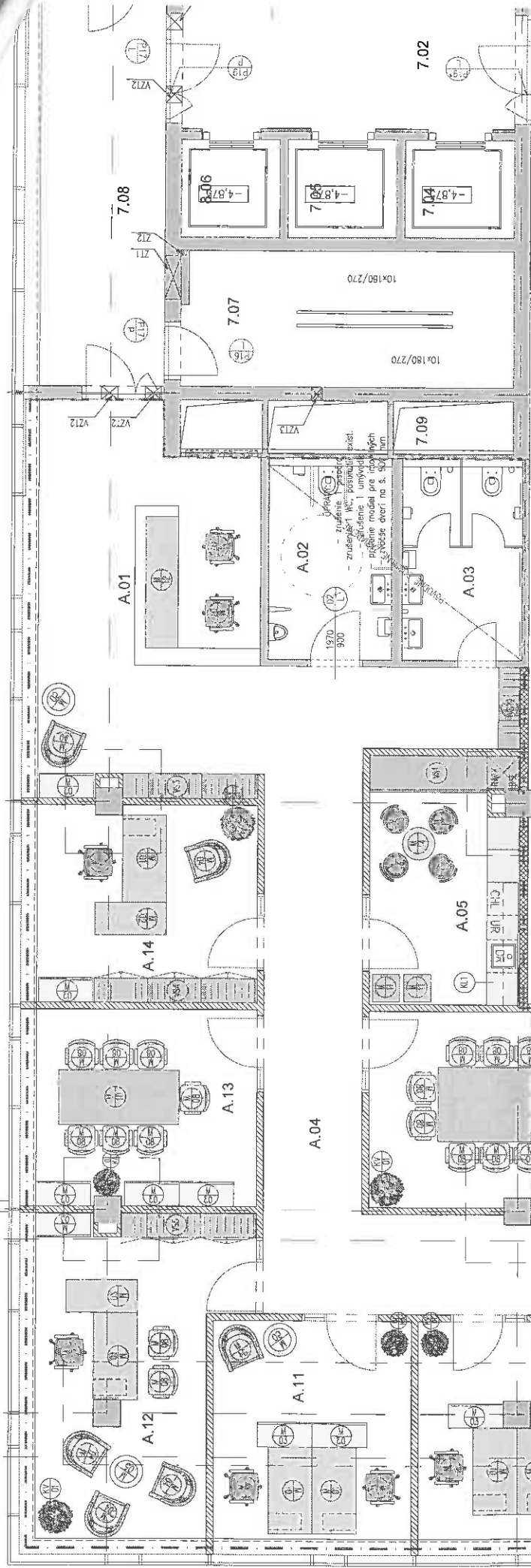


na základe plnej moci  
Milan Murcko MSc, MBA  
podpredseda predstavenstva  
**YIT Slovakia a.s.**



JUDr. Zuzana Stavrovská  
komisárka pre osoby so zdravotným  
postihnutím  
**Úrad komisára pre osoby so zdravotným  
postihnutím**

HPP 273 m<sup>2</sup>  
GLA 249 m<sup>2</sup>



(7.01)

### LEGENDA MATERIÁLOV

1. REŠENIE ČASŤ BUDOVY  
2. EMITUJÚCE (DEALIZOVANÉ) KONSTRUKCIE  
3. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
4. W 111, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
5. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
6. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
7. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
8. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
9. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
10. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
11. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
12. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
13. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
14. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
15. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
16. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
17. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
18. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
19. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
20. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
21. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
22. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
23. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
24. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
25. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
26. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
27. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
28. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
29. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
30. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
31. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
32. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
33. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
34. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
35. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
36. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
37. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
38. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
39. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
40. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
41. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
42. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
43. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
44. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
45. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
46. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
47. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
48. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
49. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
50. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
51. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
52. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
53. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
54. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
55. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
56. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
57. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
58. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
59. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
60. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
61. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
62. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
63. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
64. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
65. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
66. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
67. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
68. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
69. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
70. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
71. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
72. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
73. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
74. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
75. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
76. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
77. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
78. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
79. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
80. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
81. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
82. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
83. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
84. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
85. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
86. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
87. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
88. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
89. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
90. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
91. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
92. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
93. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
94. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
95. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
96. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
97. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
98. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm  
99. SAKROKARTONOVÁ DIALICA PŘEČKA hr. 125 mm  
100. W 112, s kovovou nerezovou izoláciou, keramická omietka opadávajú 12,5 mm

### LEGENDA INTERIÉROVÝCH PRVKOV

| označ. | popis                        | ks | rozmery (mm)      |
|--------|------------------------------|----|-------------------|
| B.001  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 17 | 1600 x 1100 x 750 |
| B.002  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 18 | 1600 x 1100 x 750 |
| B.003  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 37 | 420 x 600 x 600   |
| B.004  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 38 | 420 x 600 x 600   |
| B.005  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 8  | 800 x 160 x 750   |
| B.006  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 1  | 800 x 160 x 750   |
| B.007  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 14 | 1600 x 780 x 750  |
| B.008  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 4  | 1600 x 780 x 750  |
| B.009  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 2  | 780 x 780 x 750   |
| B.010  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - STOLY  | 3  | 800 x 800 x 750   |
| B.011  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 4  | 800 x 400 x 1000  |
| B.012  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 4  | 800 x 400 x 1000  |
| B.013  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 1  | 800 x 400 x 1150  |
| B.014  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 15 | 800 x 400 x 1150  |
| B.015  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 12 | 800 x 400 x 1150  |
| B.016  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 2  | 800 x 400 x 1150  |
| B.017  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 2  | 800 x 400 x 1150  |
| B.018  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 38 | 600 x 400 x 50    |
| B.019  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 1  | 800 x 400 x 1800  |
| B.020  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 45 | 45                |
| B.021  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 30 | 30                |
| B.022  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 9  | 9                 |
| B.023  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 1  | 2000 x 600        |
| B.024  | KANCELÁRSKY NÁBÝTOK - ÚČIŤNÝ | 1  | 600 x 500 x 1800  |

### REALIZAČNÝ PROJEKT INTERIÉRU

|                             |                                                                         |         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|
| HPP kaviárny                | Ing. arch. Boris Schütz                                                 | 1127    |
| Zodpovedný projektant časti | Ing. arch. Boris Schütz, Ing. arch. Stefan Vrabec                       | 03/2016 |
| Návrh a výkon               | Ing. arch. Boris Schütz, Ing. arch. Stefan Vrabec                       | GP      |
| Miesto stavby               | Bratislava - Rača                                                       | GP      |
| Investor - sponzor          | YIT Reding a.s.                                                         | GP      |
| Stavba                      | Administratívne centrum Reding II.                                      | GP      |
| Časť                        | Priestory úradu komisára pre osoby so zdravotným postihnutím - interier | GP      |
| Príloha                     | Pôdorys 7. NP - interierové prvky                                       | GP      |

**Odovzdávací a preberací protokol**  
**podľa Nájomnej zmluvy zo dňa .....2016**  
**podľa článku 2.2. Zmluvy**  
**(ďalej len „Nájomná zmluva“)**

---

**Dátum:** .....2016

**Miesto:** Račianska 153/A, 831 54 Bratislava

**Odovzdávajúci/prenajímateľ:** YIT Slovakia a.s.  
so sídlom Račianska 153/A, 831 54 Bratislava  
IČO: 35 718 625  
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro,  
vložka č.: 1410/B  
V mene ktorej koná Milan Murcko  
(ďalej len „Odovzdávajúci“ alebo „Prenajímateľ“)

**Preberajúci/nájomca:** Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím  
Račianska 153, 831 54 Bratislava  
IČO: 50200232  
konajúci prostredníctvom: JUDr. Zuzana Stavrovská

1) V zmysle článku 2.2. Nájomnej zmluvy uzavretej medzi Odovzdávajúcim a Preberajúcim dňa .....2016 má odovzdanie Predmetu nájmu definovaného v článku 2.1. Nájomnej Zmluvy prebehnúť na základe odovzdávacieho protokolu podpísaného oboma zmluvnými stranami, t.j. Odovzdávajúcim a Preberajúcim. Predmet nájmu má mať vlastnosti vymienené Zmluvnými stranami v rámci Zmluvy a jej jednotlivých Príloh.

2) **ZOZNAM PRÍLOH :**

- a) kľúče od vstupu do miestnosti .....
- b) kódové karty ..... ks

V Bratislave, dňa .....2016

**Za Odovzdávajúceho:**

.....  
YIT Reding a.s.  
v mene ktorej koná  
Milan Murcko

**Za Preberajúceho:**

.....  
Úrad komisára pre osoby so ZP  
JUDr. Zuzana Stavrovská

## Príloha č. 4: Technický popis kancelárií a vybavenia

### Charakteristika štandardu budovy:

- vysoká kvalita prevedenia
- dlažba vo vstupných priestoroch z prírodného z kameňa žula šedá Padank Dark
- použitie prírodných materiálov (kameň, hliník, sklo atď.)
- otváracie krídla vo fasáde v kancelárskych priestoroch
- 24 hodinová strážna služba 7 dní v týždni
- časovo neobmedzený vstup do budovy
- prepojenie budovy na verejné dátové a telekomunikačné siete
- zdvojené podlahy vo všetkých administratívnych priestoroch MERO N 5
- samostatné merače spotreby energií pre každého nájomcu
- možnosť vytvorenia samostatných administratívnych celkov na základe potrieb nájomcu
- bezpečnostný a monitorovací systém celej budovy
- centrálny informačný systém pri hlavnom vstupe do budovy
- slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 6A, koncové prvky kategórie 6A
- klimatizácia podstropným štvortrubkovým fancoilovým systémom v nízkoohlučnom prevedení
- elektrická požiarňa signalizácia
- požiarne a evakuačný rozhlas
- systém kontroly vstupu v celej budove
- bezbariérový vstup do budovy

| 1.0 Špecifikácia základného vybavenia budovy (BBOS) |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1                                                 | Nosné konštrukcie                                                                                 | Objekt je riešený ako tuhá monolitická železobetónová konštrukcia. Administratívny objekt je riešený v pôdorysnom module 7,5 m s konštrukčnou výškou 3,6 m na typických podlažiach.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.2                                                 | Konštrukčná výška administratívneho podlažia (od vrchnej časti dosky po vrchnú časť ďalšej dosky) | 3,6 m pridelených nasledovne:<br>225 mm hrúbka dosky<br>100 mm rezerva pre dvojité podlahu<br>500 mm hrúbka zaveseného podhľadu a klimatizovaná dutina<br>2 775 mm svetlá výška                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.3                                                 | Svetlé výšky                                                                                      | 2,775 m v kanceláriách<br>3,50 m vo vestibule a obchodných priestoroch na prízemí<br>3,00 m v priestoroch 1.PP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4                                                 | Zaťaženie stropnej dosky / únosnosť                                                               | 450 kg/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.5                                                 | Obvodový plášť – fasáda                                                                           | <b>Obvodový plášť 2.–9. NP Fasáda F1:</b><br>Obvodový plášť 2. – 9. nadzemného podlažia tvorí elementová fasádna konštrukcia s pevným zasklením a vsadenými paralelne otváracími oknami a nepriehľadnou parapetnou časťou s potlačenými profilmi vo zvislom smere, v každom druhom module. Kotvenie elementov k železobetónovej konštrukcii je riešené pomocou oceľových pozinkovaných kotiev s možnosťou rektifikácie stavebných nepresností. Detail osadenia je uzatvorený smerom z interiéru pomocou parotesnej fólie, tepelnej izolácie a difúznej fólie.<br><br>Parametre hliníkových profilov: <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f \leq 2,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>- <math>U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>- povrchová úprava v odtieni RAL 7024 (alt. RAL 7016)</li></ul><br>Zasklenie – priehľadné časti fasády: <ul style="list-style-type: none"><li>- zasklenie izolačným dvojsklom , <math>U_g=1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math>, <math>g=0,46</math>, <math>SC=0,53</math>, <math>Lt=65\%</math></li></ul><br>Zasklenie - nepriehľadné časti fasády: <ul style="list-style-type: none"><li>- tepelnoizolačné panely s jednoduchým emailovým zasklením RAL 7024 (alt. RAL 7016) z exteriéru</li></ul> |

- tepelná izolácia hr. 140mm
- oceleový pozinkovaný plech z interiéru
- $U_w=0,25W/m^2.K$ .

Zasklenie rohov je riešené stykom sklo na sklo.

Súčasťou dodávky fasády F 01 sú aj nasledujúce položky:

- oplechovanie atiky na kóte +33,950
- ukončovací profil fasády na kóte +7,315
- interiérové parapety
- vnútorný tieniaci systém - hliníkové žalúzie C50
- vertikálne požiarne pásy osadené z vnútornej strany, v častiach určených PO
- mechanické napojenie, utesnenie a izolácie všetkých stykov fasádnej konštrukcie so stavebným objektom resp. s inými konštrukciami

Obvodový plášť atiky Fasáda F1A:

Jedná sa o jednoduché zasklenie s potlačou (sieťotlač), v mieste atiky administratívneho objektu, kotvené pomocou prítlačných líšt na oceleovú kotviacu konštrukciu. Tá je kotvená k železobetónovej časti atiky.

Súčasťou dodávky tejto časti je údržbový systém, ktorý predstavuje oceleová žiarovo zinkovaná konštrukcia.

### **Obvodový plášť 1.-2. NP Fasáda F2:**

Predstavuje prevažnú časť obvodového plášťa 1. a 2. nadzemného podlažia. Jedná sa o predsadenú fasádnú konštrukciu stĺpik – priečnik s pevným zasklením a vsadenými paralelne otváracími oknami, otváracími vstupnými dverami a motorickým turniketom priemeru 3 m. Kotvenie fasády k železobetónovej konštrukcii je riešené pomocou oceleových pozinkovaných kotiev s možnosťou rektifikácie stavebných nepresností. Detail osadenia je uzatvorený smerom z interiéru pomocou parotesnej fólie, tepelnej izolácie a difúznej fólie

Zasklenie – priehľadné časti fasády:

- zasklenie izolačným dvojsklom ,  $U_g=1,1 W/m^2.K$ ,  $g=0,46$ ,  $SC=0,53$ ,  $Lt=65\%$

Zasklenie - nepriehľadné časti fasády:

- tepelnoizolačné panely s jednoduchým emailovým zasklením RAL 7024 (alt. RAL 7016) z exteriéru
- tepelná izolácia hr. 140mm
- oceleový pozinkovaný plech z interiéru
- $U_w=0,25W/m^2.K$ .

Zasklenie rohov je riešené stykom sklo na sklo.

Súčasťou dodávky fasády F 01 sú aj nasledujúce položky:

- okapnica v styku s alucobondovým obkladom SK1
- interiérové parapety
- vnútorný tieniaci systém - hliníkové žalúzie C50
- vertikálne požiarne pásy
- mechanické napojenie, utesnenie a izolácie všetkých stykov fasádnej konštrukcie so stavebným objektom resp. s inými konštrukciami

### **Fasáda F3.**

Jedná sa o sendvičovú stenu s sklenným obkladom s prevetrávanou vzduchovou medzerou, v časti obvodového plášťa 1. nadzemného podlažia, v skladbe:

- sklenný obklad s neviditeľným kotvením
- prevetrávaná vzduchová medzera
- difúzna fólia (napr. Tyvek)
- tepelná izolácia FKD hr. 120 mm, medzi hliníkovú podkonštrukciu obkladu
- OSB dosky
- parozábrana
- oceleová nosná konštrukcia
- sadrokartónové opláštenie zo strany interiéru

Súčasťou obkladu sú žalúzie z hliníkového plechu, prekrývajúce vzduchotechnické mriežky vo fasáde. Dodávateľ fasády, resp. sendvičovej steny zabezpečí jej

|            |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                            | <p>mechanické napojenie, utesnenie a izolácie všetkých stykov konštrukcie so stavebným objektom resp. s inými konštrukciami. Sendvičová stena musí spĺňať požiadavky na požiaru odolnosť podľa projektu PO.</p> <p>Obvodový plášť garážového domu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Predsadený plášť</li> </ul> <p>Hliníkový ťahokov bez povrchovej úpravy, k podkonštrukcii je prichytávaný pomocou nitov</p> <p>V kombinácii z pohľadovým betónom</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.6        | Slnecná clona                                                              | Interierové žalúzie C50, manuálne ovládané                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.7        | Výťahy                                                                     | <p>Tri (3) vysokorýchlostné výťahy SCHINDLER 5400 s riadením Miconic 10 v administratívnej budove. Jeden (1) výťah SCHINDLER 3300 zaisťuje vertikálnu prepravu v garážovom dome.</p> <p>Koncepcia budovy bola navrhnutá tak, aby vertikálna doprava spĺňala najprísnejšie kritéria a štandardy pre administratívne budovy. Vyriešenie flexibility a zrýchlenia vertikálnej dopravy bolo zvládnuté použitím inteligentného systému riadenia výťahov Miconic 10™ v spojení so skupinou troch výťahov Schindler 5400 s prepravnými rýchlosťami <math>1,6 \text{ m.s}^{-1}</math>. Pri neprekročenej kapacite budovy a správnom používaní dosahuje systém veľmi dobré vyvážené parametre v každom čase v rámci managmentu budovy. Dynamické kritéria pri bežnej preprave, ale hlavne pri preprave v špičkách by nemali presiahnuť hodnotu 40s pre čakací čas a pre dopravný čas, tj čas od potvrdenia voľby po výstup z kabíny by nemali presiahnuť hodnotu 60s.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.8        | Bezpečnostná služba a kontrolovaný prístup                                 | <p>Hlavný vestibul má recepciu s obsluhou. Bezpečnostné kamery sú osadené na hlavných vstupoch do budovy a v garážovom dome.</p> <p>Prístupové dvere na prízemí, garážové vstupy/výjazdy sú opatrené prístupom na kartu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.9        | Označenie                                                                  | <p>Vnútrotný označovací systém pre nájomníkov je umiestnený vo vestibule na prízemí. Všetci nájomníci môžu mať svoje logo inštalované na atike (za úhradu).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.10       | Sociálne zariadenia                                                        | <p>Sociálne zariadenia v rámci prenajímateľných administratívnych plôch sú navrhnuté špeciálne pre ľahkú údržbu v súlade s platnými STN a ostatnými hygienickými predpismi. Majú steny a podlahy pokryté keramickými dlaždicami a obkladačkami séria COLOR TWO, obklad biely – šedý vo formáte 100/100, dlažba formát 200/200 šedá. Všetky priečky toalety a dvere sú obložené plastovými laminátmi.</p> <p>Teplá voda je pripravovaná el. ohrievačmi priamo v sociálnych zariadeniach.</p> <p>Zariadenie predmety:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umývadlo Laufen PRO 55x48cm, biele 8.1895.1</li> <li>- GEBERIT 111.430.00.1 DUOFIX UMÝVADLO 112</li> <li>- Misa WC závesná - Laufen PRO 8.2095.0, sedátko WC - Laufen PRO biele, 8.9295.1.0</li> <li>- Geberit Duofix WC UP 320 111.300.00.5, dvojtláčítka Sigma01 lesklý chróm</li> <li>- Pisoár typ LAUFEN 4206.5 CAPRINO PLUS so senzorom 230V</li> <li>- GEBERIT 111.686.00.1 DUOFIX PISOÁR</li> <li>- Batéria umývadlová HG Talis E2 31612000</li> <li>- Uzávierka zápach. umýv. Geberit chróm 151.035.21.1</li> <li>- Zrkadlá, dávkovače na mydlo, zásobníky toaletných papierov a papierových uterákov, WC kefy a odpadkové koše série CWS nerezové prevedenie</li> <li>- Ohrievač TUV AEG 30-150 Comfort Universal 30 litrov</li> </ul> |
| 1.11       | Požiarne ochrana                                                           | <p>Úplná protipožiarne ochrana s kompletným pokrytím tepelných, opticko-dymových, tlačidlových hlásičov a skriňami na požiarne hadice. Únikové schodiská zaisťujúce chránený únik do exteriéru budovy, prístupné z každého podlažia.</p> <p>Ústredňa EPS ovláda: Akustickú a optickú signalizáciu požiaru, Domáci požiarne rozhlas, Vetranie CHÚC, VZT, Výťahy, Ovládanie núdzového zdroja NN a zapnutie požiarnej vody – suchovodu do garáží.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.0</b> | <b>TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOVY (KLIMATIZÁCIA S VYKUROVANÍM A VETRANÍM)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1        | Podmienky                                                                  | Technika budovy je projektovaná na klimatické podmienky Bratislavy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.2        | Dodávané teploty                                                           | Počas normálnej pracovnej doby bude vykurovanie a klimatizácia zaisťovať podmienky prostredia v lete $t_i = 26^\circ\text{C}$ (+/- $2^\circ\text{C}$ ) v zime $t_i = 20^\circ\text{C}$ pre serverovne $24^\circ\text{C}$ . V prípade, že nájomník požaduje kúrenie a klimatizáciu mimo normálnej pracovnej doby, má nájomník informovať prenajímateľa na zariadenie tejto služby.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3                                                                           | Objemy čerstvého vzduchu    | Centrálny systém vetrania prenajímateľných priestorov, obchodov umožňuje minimálnu výmenu a množstvá čerstvého vzduchu podľa slovenských noriem (alebo dohodnuté množstvo) na základe pomeru obsadenosti 6 m <sup>2</sup> / osoba/ 35m <sup>3</sup> /h. Na prívod a odvod vzduchu z priestorov slúžia hliníkové štrbiny v RAL9010.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.4                                                                           | Popis systému               | Na dochladenie a dokúrenie priestorov slúžia Kanálové fan coily Sabiana CRC 632 (rada 532, 732 – typ podľa plochy chladeného priestoru), 4-rúrk. prevedenie, Qchl = 2,1 kW vrát. 2 x 3CV.<br>Každý fan coil je opatrený dvoma 3-cestnými ventilmi. Ovládanie fan coila (fan coilov) je pomocou nástenného termostatu Siemens.<br>Chladenie serverovni je riešené osobitným chladiacim zariadením typu VRV systém pre každú serverovňu samostatne. Vnútorná VRV jednotka typ Daikin FXAQ50P.                                                                                              |
| <b>3.0 ELEKTRICKÉ INSTALÁCIE</b>                                              |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.1                                                                           | Podmienky                   | Obstaranie 60 W/m <sup>2</sup> pre vybavenie kancelárií nájomníkov (PC tlačiarne, kopírky, miestnosti serverov a kuchynské zariadenia).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.2                                                                           | Rozvádzače NN               | Dodané na každé podlažie, ktoré spĺňajú požiadavky typického nájomníka na energiu – výrobca BUČO s komponentami zn. LEGRAND ( skriňa, istiace prvky, prúdové chrániče, prepäťová ochrana)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.3                                                                           | Elektromer                  | Pre každého nájomcu bude dodaný a umiestnený samostatný elektromer na poschodí. Elektromer je certifikovaný a ciachovaný zn. SOCOMEC .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.4                                                                           | Záložná energia             | Budova je vybavená dieselgenerátorom pre chod systémov potrebných pre bezpečnosť života, dodatočne môže byť budova doprojektovaná na osadenie prídavného záložného zdroja na zálohovanie el. energie pomocou UPS pre nájomníkov, ktorí môžu požadovať túto službu za úhradu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.5                                                                           | Osvetlenie                  | Úroveň osvetlenia 500 lux na úrovni pracovnej plochy žiarivkové svietidlá výrobcu TRILUX 1 * 80W                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.6                                                                           | Dátová kabeláž              | Slaboprúdové dátové rozvody – kabeláž kategórie 6A, koncové prvky kategórie 6A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.7                                                                           | Prístroje                   | Vypínače , zásuvky – použité sú výrobcu LEGRAND produktovej rady CELIANE v prevedení matná biela.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.0 Špecifikácia prispôsobenia priestorov jednotlivým nájomníkom (TIS)</b> |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1                                                                           | Dvere                       | Vnútorné dvere CPL s jadrom z drevotrieskovej dosky do ocelevej zárubne . Dvere sú 2100 mm vysoké a 800 mm široké. Dverové páky majú byť masívne s pochrómovanou povrchovou úpravou. V štandarde sú zahrnuté jedny (1) dvere na 1 súkromnú kanceláriu/uzavretú miestnosť.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.2                                                                           | Priečky                     | Vnútorné deliace sadrokartónové priečky hr. 100 a 125 mm (1xSDK hr. 12,5mm + CW + izolácia + 1xSDK hr. 12,5mm), sa majú stavať zo zdvojenej podlahy po spodnú stranu podhľadu nad ňou zaveseného na tyčiach prierezu T. Sadrový povrch bude dohľadka opáskovaný a opieskovaný, aby bol pripravený na prijatie základného náteru a náterovej konečnej úpravy – bielej farby.                                                                                                                                                                                                              |
| 4.3                                                                           | Zatvorené/ /otvorené plochy | 30% plochy prenajímateľného podlažia = zavretých kancelárií je dodaných ako súčasť štandardného vybavenia priestorov pre nájomníkov                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.4                                                                           | Podhľady                    | Výšky vnútorných stropov sú 2,775 metra v oblastiach všeobecných kancelárií so systémom sadrokartónových plných podhľadov zavesených na nosnej konštrukcii z oceľových pozinkovaných profilov.<br>Farebné riešenie podhľadu v kanceláriách je štandardne navrhnuté biele.<br>Návrh štandardného riešenia podhľadu pre typické podlažie je súčasťou projektovej dokumentácie.                                                                                                                                                                                                             |
| 4.5                                                                           | Povrchové úpravy stien      | Dva (2) nátery náterovou farbou v celom priestore, vrátane stĺpov, stien jadra a parapetov. Náterová farba štandardne biela . Farebné riešenie za úhradu môže byť byť zo sortimentu JUPOL.<br>Biele keramické umývateľné obkladové dlaždice od vrchnej časti kuchynského pultu po spodnú stranu horných skriniek v kuchyniach (600 mm vysoký pás) Sériá Color TWO 100/100 .<br>Špeciálne nátery na pokrytia stien (vinyl, textilná tapeta atď.), alebo iné špeciálne povrchové úpravy možno dodať a inštalovať na náklady nájomníka.                                                     |
| 4.6                                                                           | Podlahy                     | <b>V rámci administratívnych nájomných jednotiek</b> prenajímateľ poskytne nájomcovi štandardnú úpravu podláh. ŽB monolitická konštrukcia je navrhnutá s nasledovnými podlahovými vrstvami:<br>- zdvojená podlaha celkovej hr. 100 mm MERO N5<br>- podlahová krytina antistatický polyamidový koberec s možnosťou výberu zo vzorkovníka štyroch farieb, kobercové soklové lišty vo farbe koberca FIRST , First line tr.33<br>- prechodové a dilatačné lišty na rozhraní koberec – kameň, dlažba<br>- podlahové krabice LEGRAND 12 modulové, 6 prístrojov Mosaic (4 silnoprúdové zásuvky, |

|     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          | <p>2x2xRJ45 slaboprúdové zásuvky), štandard – 1 podlahová krabica / 10 m<sup>2</sup></p> <p>- keramická dlažba (v hygienických priestoroch) séria COLOR TWO 200/200šedá</p> <p><b>V spoločných vstupných a komunikačných priestoroch</b> objektu budú v rámci stavby zrealizované prenajímateľom jednotlivé podlahové vrstvy nasledovne:</p> <p>- vstupná hala 1.NP, výťahové haly a požiarné predsieň kamenná dlažba žula šedá Padank Dark</p> <p>- podesty a medzipodesty schodísk gresová dlažba séria ROCK 300/600</p> <p>- schodiskové ramená náter SIKA</p> <p>Únosnosť podláh v rámci administratívnych nájomných jednotiek je 450 kg/m<sup>2</sup>.</p>                                      |
| 4.8 | Kuchynky | <p>Povrchová úprava horných a dolných dvierk, čelá zásuviek budú s povrchovou úpravou z plastového laminátu. Všetky vnútorné povrchy a police skríň majú byť s povrchovou úpravou z bieleho melamínu, 600 mm hlboké vrchné časti kuchynského pultu majú mať povrchovú úpravu z plastového laminátu s dodatočne tvarovaným čelným okrajom. Každá kuchynka sa má dodať so skladovacími skrinkami a skladovacími pultmi (s celkovou šírkou 1,8 metra). V kuchyni sa zaistí pripojenie horúcej a studenej vody s elektrickým prietokovým horúcovodným ohrievačom, nerezovým drezom s batériou a odtokom. Všetky zariadenia, ako mikrovlnná rúra, chladnička, umývačka riadu, atď., má dodať nájomca.</p> |

## Prehľad prevádzkových nákladov

### 1.) spoločné prevádzkové náklady

#### Energie

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Vodné a stočné spoločné priestory | SC |
| Elektrina spoločné priestory      | SC |
| Plyn spoločné priestory           | SC |

#### Služby

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Strážna služba                                                 | SC |
| Požiarné systémy                                               | SC |
| Recepcia / informácie                                          | SC |
| Odvoz odpadu                                                   | SC |
| Upratovanie spoločných priestorov                              | SC |
| Zvláštne čistenie (fasáda ...)                                 | SC |
| Hubenie škodcov (deratizácia, dezinsekcia dezinfekcia)         | SC |
| Čistenie vonkajších priestorov                                 | SC |
| Starostlivosť o kvety a zeleň, interiéry + exteriéry           | SC |
| Výťahy - revízie a údržba                                      | SC |
| Slaboprúdové zariadenia - prevádzka a údržba                   | SC |
| Kúrenie, ohrev vody, vetranie a chladenie - prevádzka a údržba | SC |
| Kotolňa, kotly, komín, exp. nádrž - revízie a údržba           | SC |
| Transformačná stanica                                          | SC |
| Náhradný prúdový zdroj + diesel                                | SC |
| Revízie elektro                                                | SC |
| Bleskozvod                                                     | SC |

#### Ostatné

|                     |    |
|---------------------|----|
| Poistenie           | SC |
| Poplatok za správu  | SC |
| Daň z nehnuteľnosti | SC |

### 2.) vlastné prevádzkové náklady

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Vodné a stočné - nájomníci | E |
| Elektrina - nájomníci      | E |
| Plyn, kúrenie - nájomníci  | E |

**YIT Slovakia a.s.**

Račianska 153/A, 831 54 Bratislava 34

-04-