

**CONVENTION DE BAIL DE  
BUREAUX**

Entre

AXA BELGIUM S.A., dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, boulevard du Souverain  
25, n° BCE 0404.483.367, RPM Bruxelles

Ici valablement représentée par Messieurs Julien Van Rompay, mandataire et Guy Van  
Wymersch, mandataire

dénommée ci-après le Bailleur

dénommée ci-après le bailleur

et

Centrum vedecko-technických informácií Slovenskej republiky dont le siège social est établi à  
Lamačská cesta 8/A  
811 04 Bratislava  
Slovak Republic

ici représentée par

Monsieur Ján Turňa, Directeur général

dénommée ci-après le preneur

il a été convenu la conclusion d'un bail aux conditions générales ci-jointes et particulières ci-  
après qui forment ensemble la présente convention de bail.

**Les conditions particulières priment les conditions générales ou les complètent.**

**CONDITIONS PARTICULIERES**

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, dans l'immeuble dénommé 'NORDIC HOUSE  
sis à 1000 Bruxelles Rue de Luxembourg 3 , un plateau de bureaux de ± 80 m<sup>2</sup> situé au 4<sup>ème</sup>  
Slovak Liaison Office for Research and Development

étage tel que ce bien est représentés sur le plan de situation joint en annexe des présentes, lequel en fait partie. DESTINATION DES LIEUX (cfr art 2 des Conditions Générales)

Le bien immobilier est destiné à usage exclusif de bureaux.

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à se conformer à cette destination.

### 3. DUREE DU BAIL (cfr art 3 des Conditions Générales)

- Le bail est conclu pour une durée de trois années, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2015 à 00 heures, pour se terminer de plein droit le 31 avril 2018 à 24 heures, sans qu'un préavis ne doive être donné et sans que la tacite reconduction ne puisse être invoquée.
- Résiliation anticipée: chacune des parties pourra résilier le présent bail pour le 31 avril 2016 moyennant préavis de six mois adressé par lettre recommandée à l'autre partie.

Le preneur s'interdit de résilier le bail en dehors d'une des échéances du présent bail, cette condition étant essentielle à la conclusion des présentes dans le chef du bailleur.

### 4. LOYER – MODALITES DE PAIEMENT (cfr art 4 & 5 des Conditions Générales)

- Loyer annuel est fixé de commun accord à **18.000,-** € cette somme se répartissant comme suit:

$$\text{Bureaux} = 80 \text{ m}^2 \times 225 \text{ €/m}^2/\text{an}$$

- Le loyer est payable anticipativement par versements trimestriels de **4.500,-** € , les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2015, au compte IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC AXABBE22 (AXA Banque) du bailleur ou à tout autre compte bancaire qui sera communiqué
- Ce loyer est rattaché à l'indice de base du mois de janvier 2015

### 5. GARANTIE LOCATIVE (cfr art 6 des Conditions Générales)

- La garantie sera égale à 4,5 mois de loyer.
- La garantie bancaire est à constituer sous forme de l'annexe au bail et plus tard avant l'entrée en vigueur et avant de pouvoir avoir accès aux lieux loués.
- Dans le cas où le Bailleur aurait malgré tout donné au Preneur l'accès au lieu loué avant la constitution de la garantie, il est expressément convenu que la non constitution de la garantie dans un délai de 60 jours ouvrables à dater de la prise en cours du bail constitue dans le chef du Bailleur une condition résolutoire du bail, dont seul, lui, pourra se prévaloir.

Stipulée au seul profit du Bailleur, il est expressément convenu que cette condition ne fait pas obstacle à la prise en cours, dès la date de début de bail telle que mentionnée à l'article 3 ci-avant, des obligations à charge du Preneur, notamment le paiement des loyers, charges et tous impôts généralement quelconques.

Si, conformément à l'alinéa ci-dessous, le Bailleur choisissait de se prévaloir de la défaillance de la condition et donc d'invoquer la nullité du bail, les paiements précités lui demeureraient dus à titre d'indemnité compensatoire pour indisponibilité du bien et ce, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts pour l'intégralité du dommage subi.

Si la garantie n'était pas constituée dans le délai convenu, le Bailleur pourra considérer que le bail est nul et non avenu. S'il choisit d'invoquer la nullité, le Bailleur en avisera le Preneur par lettre recommandée dans un délai de 30 jours à dater de l'expiration du délai précité.

La nullité ne pourra ressortir que de pareil écrit du Bailleur.

Elle ne pourra en aucun cas être invoquée par le Preneur

Au lieu et en place d'une garantie bancaire conventionnelle, le Bailleur accepte exceptionnellement que le Preneur constitue une garantie en déposant une somme correspondante à 4,5 mois de loyer sur le compte du Bailleur; IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC: AXABBE22 ou à tout autre compte bancaire qui sera communiqué, avec la référence "Garantie bancaire locative du locataire pour l'immeuble Nordic House".

#### 6. CHARGES COMMUNES LOCATIVES (cfr art 10 des Conditions Générales)

- Provision annuelle de base : 5.200- €
- Les charges communes locatives sont payables anticipativement par versements trimestriels de 1300 €, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2015.
- au compte IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC: AXABBE22 de SOGESMAINT S.A.
- Répartition : les quotités attribuées aux surfaces prises en location s'élèvent à : 1.094/100.000ièmes
- Frais de gérance : sont fixés à 3 % du loyer annuel indexé. Ces frais sont inclus dans les provisions trimestrielles.

#### 7. CONDITIONS SUSPENSIVES: NON

#### 8 CLOISONNEMENT

Si les lieux loués sont équipés d'un cloisonnement, celui-ci ne pourra être déplacé, transformé, remplacé ou modifié d'une quelconque manière que moyennant autorisation préalable et écrite du bailleur, le tout aux frais exclusifs du preneur.

Si les lieux loués ne sont pas équipés d'un cloisonnement, le preneur ne pourra en installer un à ses frais, que moyennant autorisation préalable et écrite du bailleur.

Dans les deux hypothèses visées ci-dessus, le preneur devra également prendre en charge le coût de la modification éventuelle du câblage électrique, de l'installation de détection incendie, de l'installation de chauffage et de conditionnement d'air, et de tout autre équipement technique, nécessité par ces travaux.

#### 9. MODIFICATIONS AUX CONDITIONS GENERALES

Néant

#### 10. ACCES AUX LIEUX

Le preneur aura libre accès aux lieux loués à partir du 15 mars 2015, à condition que la présente convention soit signée par les deux parties, que la garantie bancaire prévue à l'article 5 soit constituée et que l'état des lieux d'entrée a été effectué.

Dès son entrée dans les lieux le locataire supportera les charges communes et tous les compléments de loyers.

#### 11. ADRESSE DE CORRESPONDANCE

Toute correspondance relative au présent bail sera envoyée à l'adresse du bien loué, à savoir: Slovak Liaison Office for Research and Development, , 3 rue du Luxembourg, 1000 Bruxelles

#### 12. LISTE DES ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de cette convention

Fait à Bruxelles le ..... 20....., en trois exemplaires, dont chacune des parties reconnaît avoir reçu le sien, plus un pour l'enregistrement.

Le preneur,

Le bailleur,

Ján Turňa  
Directeur général

Julien Van Rompay  
Mandataire

Guy Van Wymersch  
Mandataire

#### ANNEXES:

1. Conditions générales
2. Modèle de garantie locative
3. Plan des surfaces

# CONVENTION DE BAIL DE BUREAUX

## CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les biens définis dans les conditions particulières.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et soigneusement visités avec ses conseillers et dispense le Bailleur d'en donner plus ample description.

Les lieux sont loués avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, le Preneur bénéficiant ou supportant les servitudes qui peuvent exister. Le Bailleur fournira au Preneur, si ce dernier le demande, un extrait de son titre de propriété mentionnant les éventuelles servitudes conventionnelles.

Le Bailleur se réserve le droit d'utiliser le toit et les murs extérieurs des lieux loués, lesquels n'en font pas partie.

### ARTICLE 2 - DESTINATIONS DES LIEUX LOUES

#### 2.1 Destination

Les lieux loués sont destinés à usage principal de bureaux. Les locaux d'archives sont destinés à l'archivage de documents.

Les emplacements de parking sont destinés exclusivement au stationnement de voitures automobiles et petites camionnettes, à l'exclusion de tout autre usage.

Les locaux privatifs en sous-sol sont destinés à l'archivage.

Aucune modification de ces destinations ne peut être apportée par le Preneur sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui pourra toujours la refuser sans devoir en justifier les motifs.

Aucune activité visée par la loi du 30.04.1951 sur les baux commerciaux ne pourra être exercée dans les lieux loués.

Dans le cas où des plans sont annexés au bail, la destination des lieux qui y sera éventuellement précisée devra être respectée strictement par le Preneur.

Le Preneur assumera toutes les conséquences du non-respect par lui de la destination des lieux.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, du paiement de toutes sommes, redevances, taxes

et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués ou à l'utilisation des locaux.

## **2.2 Parties communes**

Le Bailleur octroie au Preneur un droit de passage dans les parties communes en vue d'accéder à ses locaux privatifs.

### **Article 3 - DUREE**

Le bail est conclu pour la durée définie dans les conditions particulières.

Un préavis ne devra pas être donné et la tacite reconduction ne pourra être invoquée, quelle que soit la durée et les conditions de l'occupation des lieux après l'échéance du bail.

En tout état de cause, toute occupation des lieux après l'échéance du bail ne le sera qu'à titre précaire et ne pourra en aucun cas être interprétée comme valant tacite reconduction.

### **Article 4 - LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT**

La location est consentie et acceptée moyennant le loyer annuel de base défini dans les conditions particulières, qui précisent également les modalités de paiement.

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaut mise en demeure.

Dans l'hypothèse où le Bailleur ferait parvenir un avis d'échéance au Preneur à chaque échéance du loyer, ce document ne sera destiné qu'à faciliter le paiement du loyer et ne constituera pas une facture.

En aucun cas le locataire ne sera déchargé du paiement ponctuel du loyer si, pour quelque motif que ce soit, cet avis d'échéance ne devait pas lui parvenir.

Le premier loyer, dû pour la période comprise entre le début de la location et la fin du premier trimestre / semestre calendrier d'occupation, est calculé pro rata temporis.

Le loyer afférent à la période précédant l'expiration du bail sera de même, le cas échéant, réduit pro rata temporis.

Le loyer est uniquement payable en euros (€).

### **ARTICLE 5 - ADAPTATION DU LOYER**

Le montant du loyer de base sera adapté une fois l'an au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail selon la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Pour l'application du présent article, il est précisé que :

- . le loyer de base est celui repris aux conditions particulières
- . le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.
- . l'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu.

Les adaptations sont dues de plein droit et sans mise en demeure.

Si la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation venait à être modifiée ou supprimée, les parties conviennent expressément que le loyer sera rattaché au nouveau système de conversion que publierait le Moniteur Belge ou à tout système qui serait substitué à cet indice. En l'absence de tout nouveau critère d'adaptation, les parties rechercheront de commun accord, un autre moyen de lier le montant du loyer au coût réel de la vie.

A défaut d'accord amiable, cette nouvelle base sera déterminée par le Juge de Paix compétent à la demande de la partie la plus diligente.

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du Bailleur aux augmentations résultant du présent article ne pourra être établie que par une reconnaissance écrite et signée par lui.

Le Preneur renonce explicitement à la prescription prévue par l'article 2273 du Code Civil.

En aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au loyer en cours.

## **ARTICLE 6 – GARANTIE**

### **6.1 Garanties**

A titre de garantie par le Preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, avant la date convenue d'entrée en vigueur du bail, une garantie locative dans la forme et pour les montants définis aux conditions particulières.

Le Bailleur disposera ainsi d'un droit d'agrégation du garant et du texte de la garantie.

A défaut de constitution d'une garantie, le Bailleur aura le droit de refuser au Preneur l'accès aux lieux loués. Le Preneur ne pourra pas tirer argument de ce refus d'accès pour ce soustraire au paiement des loyers et des charges. Le Bailleur pourra aussi, après simple notification écrite adressée au locataire, affecter les sommes payées à titre de loyer et de charges à la constitution d'une garantie en espèces, étant entendu qu'un montant égal à celui ainsi affecté restera dû à titre de loyer et/ou de charges. Pareille garantie ne rapportera aucun intérêt en faveur du Preneur. A tout moment, le Bailleur pourra agir de la même façon au cas où la garantie n'aurait pas été adaptée à la suite d'une adaptation de loyer.

Chaque fois que par la suite des indexations consécutives, les loyers auront augmenté de 10%, le montant de la garantie sera adapté dans une même proportion.

Cette garantie sera libérée par le Bailleur au plus tôt 3 mois après la fin du bail, pour autant que le Preneur ait complètement exécuté toutes les obligations qui lui incombent en vertu du bail. Pendant la durée du bail, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée, en tout ou en partie, par le Preneur comme paiement du loyer ou d'autres dettes contractuelles.

En cas de faillite du Preneur, la garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du Preneur à ses obligations y compris les loyers et charges communes.

Le Preneur est tenu de meubler suffisamment les lieux loués, ainsi que d'y détenir des matériaux afin de garantir le paiement des loyers pour une période d'un an.

## **6.2 Informations à fournir par le preneur**

Le Preneur informera le Bailleur de tout changement dans l'actionnariat et la structure du groupe dont il fait partie endéans les 15 jours après un tel événement.

## **ARTICLE 7 - RETARDS DE PAIEMENTS ET FRAIS ADMINISTRATIFS**

### **7.1 Intérêts de retard**

Toute somme due par le Preneur en vertu du présent bail et non payée dix jours calendriers après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure des intérêts à partir de son échéance conformément à la loi concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

Le Preneur renonce au bénéfice des articles 1253 et suivants du code civil, le Bailleur pouvant imputer tout paiement sur les dettes qu'il déterminera.

### **7.2 Frais de gestion, de recouvrement, d'encaissement et de procédure**

En cas de paiements tardifs tels que prévus à l'article 7.1 ci-dessus, le Preneur s'engage outre les intérêts de retard à payer au Bailleur :

- un montant forfaitaire de 50 € par lettre de rappel à titre de frais de gestion et d'administration,
- tous les frais, dépenses et honoraires réels exposés par le Bailleur pour le recouvrement et l'encaissement des sommes dues,
- tous les frais et intérêts judiciaires en cas de procédure devant les Tribunaux, majorés des honoraires et frais d'avocats, huissiers, experts, etc...

## **ARTICLE 8 - CESSION / SOUS-LOCATION**

### **8.1 Par le Preneur**

Le Preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, que moyennant l'accord formel, écrit et préalable du Bailleur, qui ne devra pas justifier les motifs de son éventuel refus. Cette autorisation pourra être soumise aux conditions que le Bailleur estimera nécessaires.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire initial et le sous locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations légales et conventionnelles découlant du présent bail, le Preneur s'engageant obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable obligation à l'égard du Bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le Bailleur avait expressément autorisé la cession ou la sous-location.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Dès la conclusion de la cession ou de la sous-location, le Preneur communiquera au Bailleur une copie enregistrée de la convention intervenue.

Est considérée comme une cession toute opération de transfert prenant place dans le cadre de fusions, scissions, apports de branches d'activités, etc....

### **8.2 Par le Bailleur**

Le Bailleur a le droit de céder toute ou partie de ses créances envers le Preneur. Ces cessions seront opposables au Preneur à partir du moment où elles lui auront été notifiées. Si le Bailleur cède des quotités de créance envers le Preneur ou procède à des cessions au profit de plusieurs personnes, le Preneur aura le droit de demander que le Bailleur ou une autre personne agisse en tant que seul interlocuteur à son égard pour les paiements.

## **ARTICLE 9 – COMPLEMENTS DE LOYERS**

A titre de compléments de loyers, toutes contributions, taxes ou impositions quelconques, de quelque nature qu'elles soient, ordinaires ou extraordinaires, permanentes ou temporaires, mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Région, la Communauté, la Province, la Commune, l'Agglomération de communes ou toute autre autorité publique, devront être supportées par le Preneur, qui s'engage à en payer le montant au Bailleur au moins 15 jours après communication de l'avertissement-extrait de rôle ou équivalent par le Bailleur au Preneur.

Au cas où une loi impérative rendrait caduque une partie ou la totalité de la clause reprise à l'alinéa précédent, les parties s'engagent dès à présent à réviser le loyer annuel de base de commun accord de manière à garder l'équilibre économique du présent contrat..

Il est précisé que les compléments de loyer à charge du locataire conformément au présent article des présentes conditions générales, sont réclamés séparément des charges dont question à l'article 11.

#### **ARTICLE 10 - CHARGES LOCATIVES COMMUNES**

Outre le loyer et les compléments de loyers spécifiés ci-avant, le Preneur acquittera au Bailleur ou au gérant à décharge du Bailleur sa quote-part des charges locatives communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le Bailleur ou par le gérant qu'il aura désigné. La participation du Preneur dans ces frais sera proportionnelle à ses quotités, telles qu'elles sont précisées dans le présent contrat. La répartition des quotités pourra toutefois être changée par décision du Bailleur.

Les charges locative communes comprennent tous les frais de consommation, d'entretien et d'exploitation relatifs à l'immeuble et ces installations, les frais de gérance, et notamment sans que la présente énumération ci-après soit limitative:

- les abonnements et consommables: de combustibles, d'électricité, téléphone, eau, help-desk, ADSL,....
- les frais d'exploitation et d'entretien (curatif et préventif) de toutes les installations techniques communes dans l'immeuble (chauffage, conditionnement, ventilation, ascenseurs, électricité, éclairage, engins de levage, portes automatiques, contrôle d'accès,.....) ,
- tous les honoraires pour prestations de services: p.e. des organismes agréées pour l'établissement de rapports périodiques, les honoraires ingénieur conseil pour le contrôle de la maintenance,...
- les frais de surveillance ,
- les frais de nettoyage pour les parties communes, les frais d'entretien des abords et plantations (intérieur et extérieur), nettoyage des vitres, enlèvement des déchets, le pest-control ,
- les primes d'assurances,
- salaires, assurances et charges sociales du concierge et éventuellement du personnel chargé de l'entretien des parties communes ,
- les honoraires du gérant et/ou syndic de l'immeuble y compris tout frais administratifs,
- les frais et réparations apportées aux parties communes ensuite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

## **ARTICLE 11 - PROVISIONS POUR CHARGES LOCATIVES COMMUNES**

A titre de provision pour les charges locatives, le Preneur paiera le montant prévu aux conditions particulières.

Le décompte définitif des charges communes sera établi périodiquement suivant la répartition indiquée aux conditions particulières.

Le Preneur pourra, s'il le souhaite, examiner les pièces et documents justificatifs à l'endroit où ils sont tenus..

Le Bailleur pourra modifier la méthode de paiement par les locataires des provisions sur les charges, en fonction de l'évolution de la réglementation ou des modifications qui surviennent dans l'immeuble.

En début et fin de bail, un calcul prorata temporis sera effectué.

## **ARTICLE 12 - CONSOMMATIONS PRIVEES**

Le Preneur supportera le coût de ses consommations privées ainsi que celui des abonnements à la location et à l'entretien des compteurs et autres installations.

En l'absence de compteurs privatifs, et sauf dérogations dans les conditions particulières, le Preneur contribuera à concurrence de ses quotités dans les frais de consommation (eau, gaz, électricité, ...).

## **ARTICLE 13 – ASSURANCES SOUSCRITES AVEC ABANDONS DE RECOURS RECIPROQUES**

### **Par le Bailleur**

- Le Bailleur fera assurer le bâtiment au moyen d'une police type "globale incendie" couvrant notamment les risques suivants : l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les bris de vitres, le recours des voisins,...
- Le Preneur est dispensé de faire garantir la responsabilité qu'il encourt, sur la base des articles 1382 à 1386, 1732 à 1735 du code civil, à l'égard du Bailleur pour les dommages matériels causés au bâtiment qu'il loue par suite de survenance des risques couverts par la police globale incendie dont question à l'alinéa précédent.

### **Par le Preneur**

- Le Preneur est tenu de souscrire à ses frais, auprès d'une compagnie de premier ordre, un contrat garantissant l'ensemble du contenu des lieux loués ainsi que les aménagements immobiliers qu'il a fait exécuter à ses frais, par une police globale incendie couvrant les mêmes risques que ceux prévus par la police souscrite par le Bailleur. Il remettra au Bailleur une copie de cette police et justifiera du paiement des primes à toute demande du Bailleur pendant toute la durée du bail.

### **Abandons de recours**

- a) le Bailleur renonce, sauf en cas de malveillance dans le chef du Preneur, à exercer tout recours contre celui-ci pour les dommages matériels et immatériels dont il serait rendu responsable et que subirait le bâtiment donné en location du chef des risques couverts par la police globale incendie.
- b) le Preneur renonce, sauf en cas de malveillance dans le chef du Bailleur, à exercer tout recours contre celui-ci, le gestionnaire, tous les co-locataires, sous-locataires et/ou utilisateurs pour les dommages matériels et immatériels que subiraient les biens dont il aurait la propriété ou la garde, du chef des risques couverts par la police globale incendie qu'il a souscrite.

### **Charges**

- Le Preneur supportera à titre de charge locative, la totalité des primes correspondantes à la police souscrite par le Bailleur à concurrence de ses quotités dans l'immeuble.
- La franchise en cas de sinistre sera portée en charges communes, à moins que ce sinistre soit individualisable, auquel cas la franchise sera facturée au locataire.

## **ARTICLE 14 - EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR ET DE SES AYANTS DROITS**

### **14.1 Garde et protection**

Le Preneur doit assumer la garde et la protection efficace des locaux qu'il prend en location ; il exonère expressément le Bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vol, tentatives de vol, émeutes, troubles quelconques venant à se produire devant ou dans les locaux loués.

### **14.2 Procédures**

Au cas où une procédure administrative ou judiciaire serait engagée contre le Bailleur, en raison de l'activité ou de la présence du Preneur dans les lieux loués, le Preneur s'engage à prendre fait et cause pour le Bailleur, et à supporter toute condamnation en résultant.

### **14.3 Services et installations techniques**

Le Preneur exonère expressément le Bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité, quelle qu'en soit la cause, hormis le dol ou la faute lourde, en cas de vol, d'attentats, inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles qui peuvent survenir aux services des lieux loués, installations d'eaux, électricité, de chauffage et toute autre installation technique, le Preneur renonçant à réclamer au Bailleur, toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Le Preneur déclare renoncer, sans réserve, à tout recours qu'il pourrait exercer contre le Bailleur en exécution des articles 1386, 1719, 1721 et 1722 du Code Civil.

## **ARTICLE 15 - MODIFICATION DES LIEUX**

### **15.1 Général**

Tous travaux (aménagement, embellissement, transformation, distributions nouvelles des lieux loués) sont subordonnés à l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur qui n'aura pas à justifier des motifs de son éventuel refus.

Le Preneur devra soumettre au Bailleur les plans et descriptions des travaux qu'il a l'intention d'exécuter ou de faire exécuter dans les lieux loués. Les travaux seront en tout cas en harmonie avec le style général du bâtiment (matériaux, éclairages et autres de même type). Ils pourront être exécutés qu'aux frais du Preneur et ne pourront engager que sa responsabilité.

Dans tous les cas, le Bailleur pourra exiger que le Preneur justifie d'une assurance suffisante couvrant sa responsabilité civile et celle du Bailleur du chef des travaux entrepris.

Tous les travaux entrepris par le Preneur sont effectués sous sa seule responsabilité.

Le Preneur devra en outre avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives requises, exécutoires et définitives, et se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et d'hygiène, au code du bien être au travail, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur, le R.G.P.T., le R.G.I.E., les services des pompiers et toutes autorités compétentes.

Le Preneur veillera en outre à :

- faire exécuter les travaux par des corps de métiers compétents et consciencieux, conformément aux règles de l'art;
- faire assurer la responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle des entrepreneurs, corps de métiers, intervenants à quelque titre que ce soit;
- se conformer à toutes les conditions qui seraient imposées par les autorités compétentes.

Le Bailleur se réserve le droit de surveiller les travaux par lui-même ou par tout conseil technique de son choix. En cas de recours contre le Bailleur du fait des travaux, le Preneur prendra fait et cause pour le Bailleur et veillera à le tenir indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

Il sera procédé ensuite de ces travaux, à un nouvel état des Lieux loués, à l'intervention de l'expert choisi lors de l'entrée, aux frais exclusifs du Preneur.

Si des modifications sont apportées aux Lieux loués par le Preneur en méconnaissance des principes qui précèdent, le Bailleur aura le droit d'exiger que les Lieux loués soient immédiatement replacés dans leur état initial, aux frais et sous la seule responsabilité du Preneur.

## **15.2 Le cloisonnement**

Si les lieux loués sont équipés d'un cloisonnement appartenant au Bailleur, celui-ci ne pourra être déplacé, transformé, remplacé ou modifié d'une quelconque manière que moyennant autorisation préalable et écrite du Bailleur, le tout aux frais exclusifs du Preneur.

Si les lieux loués ne sont pas équipés d'un cloisonnement, le Preneur ne pourra en installer un à ses frais, que moyennant autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Dans les deux hypothèses visées ci-dessus, le Preneur devra également prendre en charge le coût de la modification éventuelle du câblage électrique, de l'installation de détection incendie, de l'installation de chauffage et de conditionnement d'air, et de tout autre équipement technique, nécessitée par ces travaux.

## **ARTICLE 16 - ETAT DES LIEUX ET RESTITUTION DES LIEUX**

### **16.1 Etat des lieux d'entrée**

Avant l'entrée du Preneur dans les lieux, il sera dressé contradictoirement et à frais communs, un procès – verbal d'état des lieux d'entrée détaillé. Le cas échéant, tout aménagement ou installation repris par le Preneur au locataire précédent lui appartiendra et il en assumera seul la responsabilité.

Pour l'établissement de cet état des lieux, les parties devront avoir désigné leur expert, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente au Juge de Paix du canton de situation de l'immeuble.

Le constat de l'expert ou des experts choisis par les parties ou désignés par le Juge de Paix liera définitivement les parties sans recours d'aucune sorte.

Ce constat fera partie intégrante du bail.

### **16.2 Modifications en cours de bail**

Si des modifications importantes sont apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties pourra demander qu'un état des lieux complémentaire soit établi contradictoirement et à frais communs.

### **16.3 Etat des lieux de sortie et restitution des lieux**

A l'expiration du bail, le Preneur rendra les lieux loués tels qu'il les a reçus, suivant l'état détaillé des lieux d'entrée, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou par force majeure, et en tenant compte des éventuels états des lieux complémentaires qui auraient été établis.

A l'expiration du bail, à quelque moment que ce soit, de quelque façon qu'elle survienne, tous changements, embellissements et modifications quelconques resteront acquis au Bailleur, sans indemnité et sans frais, et lui seront remis en bon état, sous réserve de la faculté pour le Bailleur d'exiger leur retrait et le rétablissement des lieux partiellement ou intégralement en leur état primitif aux frais du Preneur, ces travaux eussent-ils même été exécutés de l'accord exprès du Bailleur. Il en sera de même pour toutes les installations techniques ou autres. Le Bailleur a la faculté de procéder lui-même à la remise (partielle) en état primitif aux frais du Preneur.

Toutefois s'il est mis fin au bail anticipativement, aux torts du Preneur ou par un fait imputable à celui-ci, il sera réputé responsable de toutes les dégradations y compris l'usure normale, survenue pendant la durée du bail.

Un constat d'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, contradictoirement et à frais communs, après que le Preneur aura entièrement libéré les lieux, afin d'établir le montant des dégâts locatifs et de l'indemnité d'indisponibilité éventuelle, qui sera calculée sur la base du dernier loyer effectivement en vigueur et de la durée des travaux de remise en état.

Pour l'établissement de cet état des lieux, les parties devront avoir désigné leur expert au plus tard un mois avant la fin du bail, soit de commun accord soit, à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente au Juge de Paix du canton de situation de l'immeuble.

Le constat de l'expert ou des experts choisis par les parties ou désignés par le Juge de Paix liera définitivement les parties sans recours d'aucune sorte.

#### **16.4 Période de réalisation de la remise en état**

Les travaux de remise en état nécessaires devront être effectués avant l'expiration du bail. A défaut, le Preneur sera redevable, sans préjudice de ses autres obligations, d'une indemnité minimum, équivalente au loyer en vigueur à la fin du bail et aux charges et compléments de loyer, par mois d'occupation consécutive à la remise en état des lieux loués.

La période minimum est fixée à un mois, tout mois entamé étant compté dans sa totalité.

#### **ARTICLE 17 - REPARATIONS A CHARGE DU BAILLEUR**

Sont seules à charge du Bailleur, les travaux tels que mentionnés aux articles 605 et 606 du Code Civil, pour autant qu'ils ne soient pas imputables à une faute ou à une négligence du Preneur.

Le Preneur signalera immédiatement et par lettre recommandée au Bailleur les grosses réparations à effectuer. A défaut, il sera tenu pour responsable des conséquences dommageables qui en résulteraient.

Le Preneur devra subir ces réparations sans droit à une quelconque indemnité ou réduction de loyer, même si les travaux ont une durée supérieure à quarante (40) jours.

## ARTICLE 18 – USAGE, ENTRETIEN ET REPARATIONS A CHARGE DU PRENEUR

Le Preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille et notamment en ce qui concerne la consommation des énergies.

Il les maintiendra en parfait état d'entretien et de réparation pendant toute la durée du bail. Il effectuera tous travaux de réparation et d'entretien, à l'exception de ceux à charge du Bailleur en vertu du présent bail. Il entretiendra avec soin notamment : la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements et pavements, les portes et fenêtres, leurs serrures et peintures. Il remplacera sans délai et à ses seuls frais les vitres cassées, même si le bris était dû à une tempête ou un autre cas de force majeure.

Il maintiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes ou appareils de sanitaire. Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative. Les frais de réparation et de dégagement de tuyaux et décharges seront supportés par le Preneur. Il veillera également, en période de gel, à prendre toutes mesures nécessaires pour éviter la rupture ou l'encombrement des tuyaux.

Si le Preneur restait en défaut de respecter les obligations résultant du présent article, le Bailleur aura le droit, après mise en demeure, de faire exécuter ces travaux aux frais risques et périls du Preneur, sans préjudice de tous autres droits et recours contre lui.

## ARTICLE 19 - TRAVAUX / ACCES AUX LIEUX LOUES

### **a) travaux nécessaires et/ou urgents dans les lieux loués:**

Le Preneur permettra l'exécution de tous travaux nécessaires et urgents incombant au Bailleur, à effectuer dans les lieux loués, sans pouvoir prétendre de ce chef à une quelconque indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

### **b) travaux d'entretien et de réparation des parties communes:**

Le Preneur donnera accès aux lieux loués au Bailleur aux fins d'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation aux parties communes de l'immeuble ou aux parties privatives occupées par des tiers, sans pouvoir prétendre de ce chef à une quelconque indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux.

### **c) Modifications dans les parties communes**

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter des modifications aux zones communes sans que le Preneur ne puisse s'y opposer ou qu'il ait droit à une indemnisation quelconque.

## ARTICLE 20 – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur applicables à l'immeuble, dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Celles-ci pourront être complétées, modifiées ou amendées par le Bailleur et ce, notamment afin de sauvegarder le standing de l'immeuble ou d'améliorer les conditions de son exploitation.

Le Preneur s'engage à respecter les modifications qui seront apportées aux prescriptions et consignes précitées et qui lui seront notifiées par lettre recommandée à la poste.

Ces modifications prendront effet trente jours après la date d'envoi de la susdite lettre, la date d'expédition de la poste faisant foi.

#### **ARTICLE 21 - EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux.

En cas d'expropriation de l'immeuble ou des lieux loués, en tout ou en partie, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur. Il exercera ses droits uniquement contre l'expropriant et ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant au Bailleur.

Le Bailleur informera le Preneur dans les plus brefs délais de toute procédure d'expropriation et de l'évolution de celle-ci.

#### **ARTICLE 22 - DROIT DE VISITE**

Le Preneur devra permettre en tout temps au Bailleur ou à son délégué, moyennant préavis de 24 heures, de visiter les lieux loués afin de s'assurer du respect des clauses du présent bail et du règlement d'ordre intérieur éventuel, ainsi que du bon état d'entretien de l'immeuble.

En outre, le Preneur permettra pendant les six derniers mois de son occupation des lieux ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, de laisser visiter les lieux loués au moins trois fois par semaine, aux jours et heures à déterminer de commun accord.

La pose de panneaux ou affiches éventuels sera autorisée aux endroits que le Bailleur déterminera.

#### **ARTICLE 23 -SANCTIONS / RUPTURE DU BAIL**

##### **23.1 Résolution judiciaire du bail**

En cas d'inexécution de ses obligations par le Preneur, le Bailleur aura le droit soit de réclamer l'exécution forcée du présent contrat, soit d'en réclamer la résiliation aux torts du Preneur.

En cas de résolution judiciaire du bail par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette rupture et payer, outre le loyer, les compléments de loyer et les charges locatives venus à échéance au moment de son départ, une indemnité de relocation qui s'élève au loyer d'un semestre, augmentée de sa quote-part des compléments de loyer pour cette période et, pour la même

période, de sa quote-part des charges locatives communes, sans préjudice aux autres obligations du présent contrat. Le Preneur devra aussi supporter les honoraires de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit et ait réussi sa mission. Le Bailleur se réserve expressément le droit de faire preuve d'un préjudice plus important et d'en réclamer l'indemnisation.

La présente disposition ne pourra en aucun cas être invoquée par le Preneur pour se dégager des obligations résultant pour lui du présent bail.

Les parties conviennent que sont considérées comme des fautes graves qui justifient la résolution du bail aux torts du Preneur, et sans que cette liste soit limitative :

- le non-paiement à leurs échéances de deux loyers, compléments de loyers, charges ou provisions de charges ;
- l'absence ou la non-adaptation de la garantie locative ;
- la non-exécution des travaux par le Preneur endéans les délais prévus ;
- la non-exécution d'une clause ou obligation qui est explicitement définie comme étant essentielle de la présente convention ;
- le non-respect de la destination et/ou l'exploitation des lieux loués ;
- la cession du présent bail sans l'accord du Bailleur

La demande de résolution du bail par le Bailleur ne met en aucun cas fin aux obligations du Preneur et notamment ses obligations de payer les loyers, compléments de loyers et charges locatives.

### **23.2 Procédures et liquidations collectives**

En cas de faillite ou liquidation judiciaire, dans le chef du Preneur, le Bailleur a le droit, s'il le désire de mettre fin au contrat de bail sans préavis. Il notifiera sa décision par lettre recommandée à la poste dans les 3 mois de l'événement qui justifie la résiliation.

Dans ce cas, le preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyer, charges et quote-part de taxes, outre le loyer, les charges et les taxes du trimestre en cours.

Si dans l'un des cas précités le curateur ou le liquidateur du Preneur met fin au bail, les dispositions de l'article 23.1 du présent article seront d'application.

### **ARTICLE 24 - DOMICILIATION - IDENTITE**

Le Preneur déclare élire domicile dans les lieux loués, tant pour la durée du bail que pour toutes les suites de celui-ci, sauf s'il a, après son départ, notifié au Bailleur par lettre recommandée une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

Le Bailleur élit domicile dans son siège social.

## **ARTICLE 25 – ENREGISTREMENT / TRANSCRIPTION**

Tous droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, en ce compris les droits d'enregistrement, de timbre, les amendes, doubles droits éventuels, frais de port et intérêts de retard, seront à charge du Preneur.

Pour la perception des droits d'enregistrement, et sans qu'il puisse en être tiré aucune conséquence entre parties, les charges incombant au Preneur, en plus de son loyer, sont évaluées au pourcentage indiqué dans les conditions particulières.

Si le présent contrat doit faire l'objet d'une transcription au bureau de conservation des hypothèques compétent, l'acte authentique sera passé, aux frais du Preneur, et ceci dans les quatre mois après la signature du bail par le Preneur.

## **ARTICLE 26 - SOLIDARITE / INDIVISIBILITE**

Les obligations du Preneur et de ses ayants droit, lesquels sont tenus solidairement, sont indivisibles et solidaires à l'égard du Bailleur et de ses ayants droit.

## **ARTICLE 27 - MODIFICATIONS CONTRACTUELLES**

Toute modification au présent contrat doit faire l'objet de la signature par les parties d'un document intitulé « Avenant au bail ».

En ce qui concerne le Bailleur, toute renonciation à l'un quelconque de ses droits ou décharge donnée au Preneur devra résulter d'un document écrit et signé par lui

## **ARTICLE 28- QUITTANCE AU PRENEUR**

La remise des clés, sous quelque forme que ce soit, à l'occasion de ou après l'expiration du bail et le départ du Preneur, ne pourra jamais être invoquée par ce dernier comme valant quittance ou décharge totale ou partielle de ses obligations vis-à-vis du Bailleur. Une telle quittance ou décharge ne pourra être constatée que dans un écrit émanant du Bailleur.

## **ARTICLE 29 – ENVIRONNEMENT – URBANISME**

### **29.1 Urbanisme**

L'immeuble est couvert par un permis d'urbanisme.

Le Preneur déclare d'avoir vérifié que ses activités sont conformes à la destination urbanistique des lieux loués, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur ne peut pas modifier la situation urbanistique des lieux loués telle que décrite dans le permis et les plans.

## **29.2. Environnement – permis d’exploitation**

L’immeuble est couvert par un permis d’environnement ou d’exploitation. Le Bailleur fera le nécessaire pour le renouvellement ou l’obtention d’un nouveau permis en temps voulu.

Le Preneur déclare avoir vérifié que ses activités sont conformes à ces permis et renonce à tout recours contre le Bailleur. Tout permis nécessaire pour l’activité même du Preneur doit être demandé par lui à ses frais et sous sa responsabilité. L’obtention d’un permis n’est pas une condition suspensive de l’entrée en vigueur du bail. Toute demande de permis doit être notifiée au Bailleur. Le Preneur fournira au Bailleur une copie du permis qu’il a obtenu.

## **29.3. Pollution des sols**

A sa meilleure connaissance, le Bailleur déclare que le bien immeuble n’est pas affecté d’une pollution qui pourrait restreindre l’usage des lieux loués et qu’il n’y a pas de substance qui pourrait affecter gravement la santé des occupants.

Le Preneur s’engage à exercer une activité non susceptible de provoquer une pollution au sens de la législation en vigueur, à charge d’en supporter toute les conséquences le cas échéant.

## **29.4. Prestation énergétique du bâtiment ( « PEB »)**

Conformément à la législation en vigueur, le Bailleur a fourni un certificat « PEB » à titre d’information, lequel est annexé au bail.

Ce certificat est établi par une personne indépendante et sous son entière et seule responsabilité.

Le certificat contient des recommandations relatives à l’usage des lieux.

La consommation énergétique réelle de l’immeuble dépend dans une large mesure de la manière dont les lieux loués sont effectivement utilisés. Le Bailleur ne garantit en aucun cas un niveau de consommation, et donc des charges réelles qui soit identique à celle mentionnée au certificat.

## **29.5. Amiante**

Les lieux loués sont en matière d’amiante conformes à la réglementation en vigueur.

Le Preneur ne peut introduire aucune forme de matériaux contenant de l’amiante dans les lieux loués ni dans l’immeuble.

Le Preneur respectera ses obligations en termes d’asbeste telles qu’elles résultent notamment du RGPT.

## **ARTICLE 30 – CHANGEMENT DE PRESCRIPTIONS**

L’immeuble est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur à la date du permis d’urbanisme. Si de nouvelles dispositions légales ou réglementaires imposaient au

Bailleur des travaux soit dans les parties communes, soit dans les lieux loués, celui-ci les effectuera en application des dispositions du présent bail. Le loyer sera augmenté d'une somme correspondant à l'intérêt légal, sur les montants investis, ainsi qu'à un montant annuel égal à 5% l'an des dépenses investies correspondant à l'amortissement, ces dépenses étant réparties en fonction du nombre de quotités.

Les travaux qui seraient imposés par des dispositions découlant de l'activité du locataire, seront à sa charge, sans qu'il puisse en réclamer le remboursement au Bailleur lors de son départ, ni prétendre à la dissolution du bail pour quelque cause que ce soit. Ils tombent sous l'application de l'article 12 du présent bail.

#### ARTICLE 31 – **CLAUSE NULLE**

Si une disposition de la présente convention était déclarée nulle, cela n'affectera en rien les autres dispositions de la présente convention et les parties se consulteront sur la nouvelle disposition à insérer qui devra approcher le plus possible le contenu et la portée de la disposition nulle par rapport à l'intention initiale des parties à la présente convention.

#### ARTICLE 32 – **CONVENTION COMPLETE**

La présente convention exprime complètement la volonté des parties et remplace toutes les autres conventions et discussions, tant écrites que verbales, entre les parties, leurs représentants et conseillers.

#### ARTICLE 33 – **DROIT APPLICABLE**

La présente convention est régie par le droit belge.

Les loyers payés en application de la présente convention sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée sur base de l'article 44, §3, 2° CTVA. Si les loyers étaient soumis à la taxe sur la valeur ajoutée dans le futur, cette TVA sera supportée par le Preneur.

#### ARTICLE 34 – **TITRES**

Les titres repris dans la présente convention le sont à titre indicatif et n'expriment nullement l'accord des parties quant au contenu de la clause. Il n'en sera pas tenu compte lors de l'interprétation des dispositions de la présente convention en cas de litige.

#### ARTICLE 35 – **OPTION**

Le présent contrat ne peut en aucun cas être considéré comme contenant une option d'achat, ni de location ou de prolongation de bail.

### **ARTICLE 36 – ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, pour autant qu'ils existent, font partie intégrante du présent contrat.

### **ARTICLE 37 – SURCHARGE ADMINISSIBLES**

Le Preneur ne pourra charger les planchers de plus de 350 kg par mètre carré, en ce compris le poids du cloisonnement.

### **ARTICLE 38 - TRIBUNAUX COMPETENTS**

Tous les différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention relèvent des tribunaux belges compétents.

### **ARTICLE 39 - ANNEXES**

Tous les documents annexés au bail sont considérés comme en faisant partie intégrante.

---

## GARANTIE LOCATIVE

clauses à reprendre dans le document de la banque

La présente garantie bancaire est consentie par la banque

.....

Ci-après dénommée «la banque »

au profit de la société

.....

en exécution du contrat de bail intervenu / à intervenir entre la société

.....

ci-après dénommée “le bailleur”

et

la société .....

ci-après dénommée “le preneur”,

portant sur les locaux à destination de ..... situés à

.....

La banque reconnaît avoir reçu du preneur copie dudit contrat de bail.

La présente garantie bancaire constitue un engagement abstrait, unilatéral, irrévocable et inconditionnel par lequel la banque s’oblige à payer une somme déterminée à **[MONTANT]**, à la demande du bailleur et dans les conditions prévues ci-dessous.

1. La banque garantit l’exécution par le preneur de toutes les obligations résultant directement ou indirectement du contrat de bail précité.
2. La garantie est toutefois limitée à une somme égale à un semestre de loyer, soit à ce jour à ..... €  
Ce montant sera ajusté dans les mêmes conditions que le loyer de manière à toujours représenter une somme égale au dernier semestre de loyer.
3. La garantie sera appelée par lettre recommandée à la poste, portant la signature du bailleur ou de ses mandataires.

La demande de paiement mentionnera le montant à concurrence duquel la garantie sera mise en œuvre.

4. Le montant demandé sera payé inconditionnellement au bailleur nonobstant toute opposition du preneur dans un délai de 10 jours prenant cours à la date de l’envoi de la lettre recommandée précitée, selon les modalités et au compte précisés par le bailleur dans la demande de paiement.
5. La garantie est consentie pour une durée égale à celle du bail, plus 90 jours. Elle ne pourra être libérée que moyennant l’accord du bailleur.

Garantie

6. La présente garantie ne pourra être révoquée sans l'accord formel et écrit du bailleur, à moins qu'une garantie identique à la présente ne soit fournie par une autre banque de la place disposant du même standing.
7. La présente garantie sera cessible en même temps que le bail auquel elle se rapporte, au profit de tout acquéreur ou cessionnaire de l'immeuble.

Le bailleur notifiera cette cession à la banque par lettre recommandée dans le mois de la passation de l'acte authentique avec indication des coordonnées du cessionnaire.

8. La présente garantie est soumise au droit belge. En cas de litige, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de Bruxelles statuant en langue française.

Fait à ..... , le .....

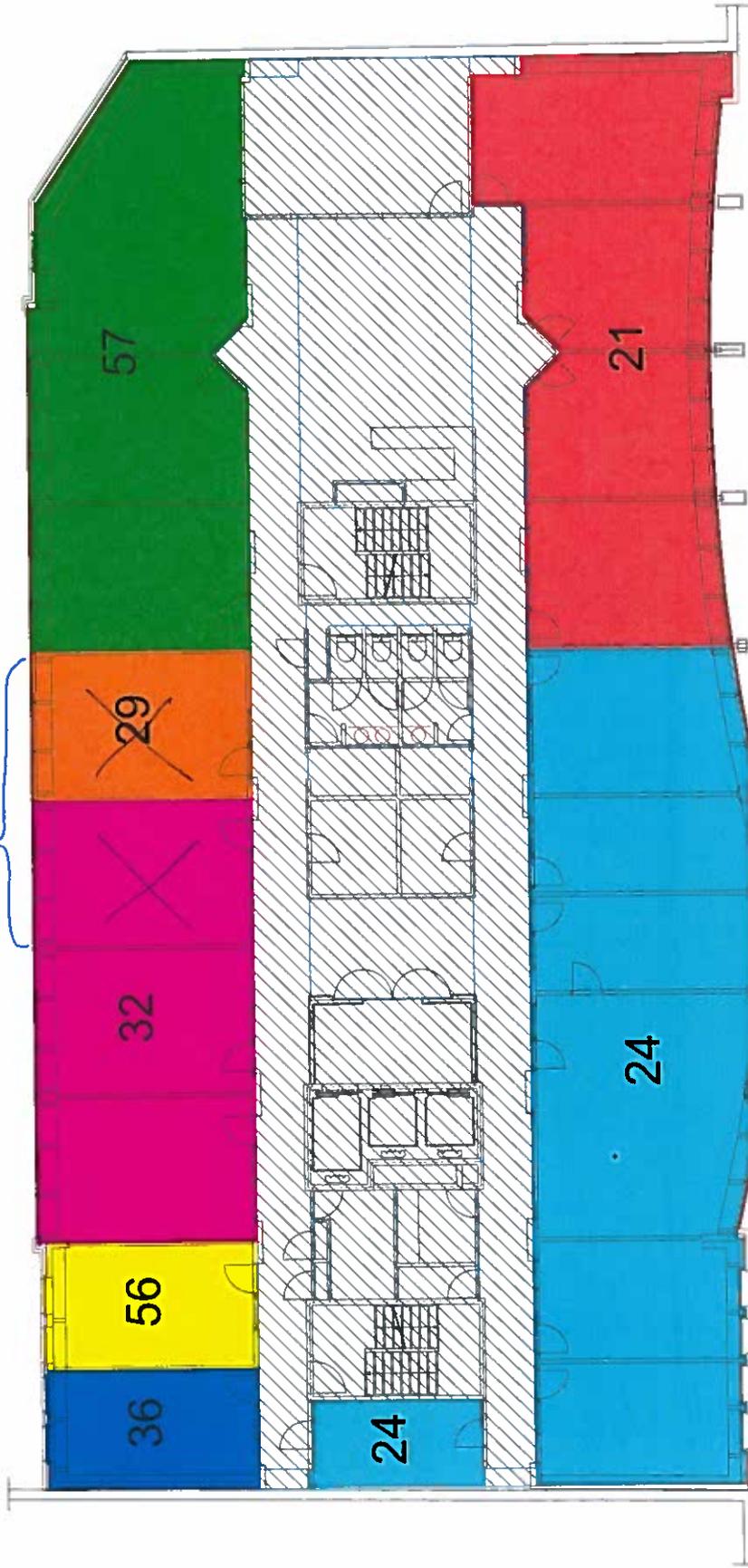
(signatures)



Highlight Suites by Lease  
page 6 of 10  
February 21, 2014



SLOVAK LIAISON OFFICE



**DOHODA O PRENÁJME  
ADMINISTRATÍVNYCH  
PRIESTOROV**

Medzi

AXA BELGIUM s.a.,  
majúca sídlo a bola založená v Bruseli, PSČ : 1170, boulevard du Souverain 25,  
tu zastúpeným pánmi Julien Van Rompay, obchodný riaditeľ a Guy Van Wymersch,  
generálnym riaditeľom AXA Real Estate

nižšie označeným ako „prenajímateľ“

zmluvná strana v prvej časti,

a

Centrum vedecko-technických informácií Slovenskej republiky, ktorá má sídlo a bola  
založená na adrese :  
Lamačská cesta 8/A  
811 04 Bratislava  
Slovenská republika

tu zastúpenou

pánom Jánom Turňom, generálnym riaditeľom

nižšie označeným ako „nájomca“

zmluvná strana v druhej časti,

bolo dohodnuté uzavretie osobitnej dohody o prenájme administratívnych priestorov a  
všeobecných obchodných podmienok, ktoré tvoria súbor tejto nájomnej dohody.

**Osobitné dojednania majú prednosť pred všeobecnými podmienkami alebo ich  
dopĺňajú.**

**OSOBITNÉ PODMIENKY**

1. PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi, ktorý prijíma, v budove zvanej "NORDIC HOUSE,,  
nachádzajúcej sa v Bruseli, PSČ : 1000, Rue du Luxembourg 3, kancelárske priestory ± 80  
m<sup>2</sup> na 4. poschodí, tak ako sú určené na pláne priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť  
tejto zmluvy.

## 2. URČENIE PRIESTOROV (ust. čl. 2 všeobecných podmienok)

Nehnuteľnosť je určená výlučne len na administratívny prenájom.

Počas celého trvania nájomného, sa prenajímateľ zaväzuje dodržiavať tento účel.

## 3. TRVANIE NÁJOMNÉHO (ust. čl. 3 všeobecných podmienok)

- Nájomné je uzatvorené na obdobie troch rokov, majú účinnosť od 1. apríla 2015 o 00:00 hod, a ukončuje sa v celom rozsahu 31. apríla 2018 o 24:00 hod, bez toho, aby sa podala písomná výpoveď a bez toho, aby nemohlo byť nájomné konkludentne predĺžené.
- Predbežná výpoveď: každá zo strán bude môcť vypovedať túto nájomnú dohodu od 31. apríla 2016 cestou písomnej výpovede so šesťmesačnou výpovednou lehotou doporučeným listom druhej strane.

Nájomca nesmie vypovedať túto nájomnú zmluvu počas dohodnutej doby trvania, táto požiadavka je podstatná pre účinné uzatvorenie zmluvy zo strany prenajímateľa.

## 4. NÁJOMNÉ – PLATOBNÉ PODMIENKY (ust. čl. 4 a 5 všeobecných podmienok)

- Ročné nájomné je stanovené spoločnou dohodou vo výške **18.000,-** EUR, táto suma vychádza z nasledujúceho:

Kancelárie = 80 m<sup>2</sup> x 225- €/m<sup>2</sup>/rok

- Nájomné je splatné predbežným štvrtročným prevodom vo výške **4.500,-** EUR, 1. január, 1. apríl, 1. júl a 1. október každý rok, a po prvý raz 1. apríl 2015, na účet IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC AXABBE22 (AXA Banque) prenajímateľa alebo na akýkoľvek iný účet, ktorý sa oznámi
- Toto nájomné je pripojené k základnému indexu na mesiac január 2015.

## 5. NÁJOMNÁ ZÁRUKA (ust. čl. 6 všeobecných podmienok)

- Záruka zodpovedá 4,5 mesiacom nájomného.
- Banková záruka je stanovená ako príloha k nájomnému a musí byť zložená tak, aby nadobudla účinnosť pred možnosťou nájomcu mať prístup k prenajímaným priestorom.
- V tom prípade, kedy prenajímateľ bude mať napriek všetkému dohodnutému s prenajímateľom prístup k prenajatým priestorom pred zložením záruky, je výslovne dohodnuté, že nezloženie záruky v lehote 60 pracovných dní odo dňa prevzatia prebiehajúceho nájomného založí výpovedný dôvod nájomného pre stranu prenajímateľa, ktorý je výslovne len na jeho strane.

Stanovené výlučne v prospech prenajímateľa, je výslovne dohodnuté, že táto požiadavka nepredstavuje prekážku pre vykonanie, odo dňa začatia nájomného ako je uvedené v článku 3 vyššie, záväzkov na strane nájomcu, najmä platieb nájomného, poplatkov a všetkých akýchkoľvek všeobecných daní.

Ak, v súlade s nižšie uvedeným odsekom, sa prenajímateľ rozhodne využiť túto podmienku a teda dovoliť sa neplatiť nájomného, dohodnuté platby mu ostanú splatné z titulu kompenzačnej škody pre nepoužiteľnosť budovy a to, bez toho, aby boli dotknuté iné škodové nároky a príslušenstvo týchto vzniknutých škôd.

Ak záruka nebola zložená v dohodnutej lehote, prenajímateľ zväži či je nájomné neplatiť od počiatku. Ak sa rozhodne presadzovať neplatiť, prenajímateľ to oznámi nájomcovi doporučeným listom v lehote 30 dní odo dňa uplynutia uvedenej lehoty.

Neplatiť môže vychádzať len z písomného vyjadrenia prenajímateľa.

Nemôže byť v žiadnom prípade iniciovaná zo strany nájomcu.

Na miesto a vyššie uvedenej dohodnutej bankovej záruky, prenajímateľ súhlasí výnimočne, že nájomca zloží záruku prevodom sumy vo výške zodpovedajúcej 4,5 mesačného nájomného na účet prenajímateľa: IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC: AXABBE22 alebo akýkoľvek iný bankový účet, ktorý bude oznámený a bude mať správu : „Banková nájomná záruka nájomcu pre budovu Nordic House“.

#### 6. SPOLOČNÉ POPLATKY NÁJOMNĚHO (ust. čl. 10 všeobecných podmienok)

- Ročné základné nájomné: 5.200- €
- Spoločné poplatky nájomného sú splatné vopred štvrtročnými prevodmi vo výške 1.300,- EUR, 1. január, 1. apríl, 1. júl a 1. október každý rok, a po prvý raz 1. apríl 2015, na účet IBAN: BE15 7512 0273 8730 / BIC: AXABBE22 de SOGESMAINT S.A.
- Prerozdelenie: pridelené podiely na prenajaté plochy sa zvyšujú na podiel: 1.094/100.000.
- Výdavky na riadenie: sú určené vo výške 3% ročného indexového nájomného. Tieto výdavky sú zahrnuté v štvrtročných platbách.

#### 7. ODKLADACIE PODMIENKY: ŽIADNE

#### 8. UZAMKNUTIE

Ak sú prenajaté priestory vybavené uzamknutím, toto nemôže byť premiestnené, pozmenené, nahradené alebo zmenené akýmkoľvek spôsobom ako prostredníctvom predchádzajúceho a písomného povolenia prenajímateľa, všetko na výlučné trovy nájomcu.

Ak prenajímané priestory nie sú vybavené uzamknutím, nájomca ho nemôže inštalovať na svoje trovy inak ako po predchádzajúcom a písomnom súhlase prenajímateľa.

V oboch prípadoch uvedených vyššie, nájomca sa musí rovnako postarať o výdavky súvisiace s elektrickým vedením, inštaláciou požiarneho hlásenia, inštaláciou kúrenia a klimatizáciou, a každého technického vybavenia vyžadovaného týmito prácami.

#### 9. ZMENY A DOPLNENIA VŠEOBECNÝCH OBCHODNÝCH PODMIENOK

Neuplatňuje sa.

Slovak Liaison Office

## 10. PRÍSTUP K PRIESTOROM

Prenajímateľ bude mať voľný prístup k priestorom od 15. marca 2015 pod podmienkou, že táto dohoda bude podpísaná obidvomi stranami, že banková záruka upravená v článku 5 bude zložená a, že sa spísala zápisnica o stave priestorov.

Od príchodu do priestorov, bude nájomca znášať doplnky nájomného a spoločné poplatky nájomného.

## 11. ADRESA NA DORUČOVANIE

Akokoľvek oznámenia týkajúce sa tohto nájomného budú odoslané na adresu prenajatej nehnuteľnosti, rozumej: Slovak Liaison Office for Research and Development, 3 rue du Luxembourg, 1000 Bruxelles

## 12. ZOZNAM PRÍLOH

Prílohy sú neoddeliteľnou súčasťou tejto dohody.

V Bruseli, dňa ..... 20....., v troch rovnopisoch, ktorý každá zo strán obdrží a jeden rovnopis bude slúžiť na zápis.

Nájomca,  
Ján Turňa  
generálny riaditeľ

Prenajímateľ,  
Julien Van Rompay Guy Van Wymersch  
Mandatár Správca

### PRÍLOHY:

1. Všeobecné obchodné podmienky
2. Vzor nájomnej záruky
3. Plán priestorov

## DOHODA O NÁJOMNOM ADMINISTRATÍVNYCH PRIESTOROV

### VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

#### ČLÁNOK 1 – PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ prenecháva za nájomné nájomcovi, ktorý s tým súhlasí, majetok určený v osobitných podmienkach.

Nájomca prehlasuje, že riadne pozná prenajímané priestory, tak že ich videl a starostlivo navštívil so svojimi poradcami (znalcami) a umožnil prenajímateľovi poskytnúť mu rozsiahlejšie informácie.

Priestory sú prenajímané so všetkými službami, ktoré môžu byť využívané alebo zaťažené nájomcom alebo podporujú služby, ktoré by mohli existovať. Prenajímateľ poskytne nájomcovi, ak tento posledný o to požiada, výpis zo svojho listu vlastníctva uvádzajúc možné zmluvné bremená.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo používať strechu a vonkajšie múry prenajatých priestorov, ktoré nie sú ich súčasťou.

#### ČLÁNOK 2 – ÚČELY PRENÁJMU

##### 2.1 Účel

Prenajímané miesta sú určené na ich využitie ako administratívne priestory. Priestory archívov sú určené na archiváciu dokumentov.

Parkovacie miesta sú určené výlučne na umiestnenie automobilových vozidiel a malých dodávok, s výlučením akéhokoľvek iného použitia.

Súkromné miesta v podzemí sú určené na archiváciu.

Žiadna zmena a doplnenie týchto miest nemôže byť vykonaná nájomcom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ktorý ju môže vždy odoprieť bez udania dôvodu.

Žiadna činnosť uvedená v zákone z 30.4.1951 o obchodných nájmoch nemôže byť vykonaná v prenajatých priestoroch.

V prípade, kde sú pripojené plány k nájmu, určenie miest, ktoré by boli eventuálne spresnené musí byť jednoznačne rešpektované nájomcom.

Nájomca prevezme akékoľvek dôsledky za nerešpektovanie účelov miest.

Nájomca musí vykonať všetky osobné záležitosti týkajúce sa administratívnych povolení na výkon svojich činností, všetkých platieb, povinných poplatkov, daní a iných práv týkajúcich sa vykonávaných činností v prenajímaných miestach alebo pri používaní priestorov.

##### 2.2. Spoločné časti

Prenajímateľ udeľuje nájomcovi právo prechodu v spoločných častiach v záujme sprístupniť mu jeho výlučné priestory.

#### ČLÁNOK 3 – TRVANIE

Nájomný vzťah je uzavretý na určitú dobu podľa osobitných podmienok.

Výpoveď nemôže byť podaná a konkludentné predĺženie nemôžu byť vyložené ako uzavreté, akékoľvek bude trvanie a podmienky držania miest po skončení nájomného.

Bez ohľadu na dôvody, akákoľvek držba priestorov po skončení nájomného nebude či už z dočasného dôvodu a nemôže byť v žiadnom prípade interpretovaná ako platné konkludentné predĺženie.

#### **ČLÁNOK 4 – NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

Nájomné je odsúhlasené a prijaté prostredníctvom ročného nájomného na určitom základe podľa osobitných podmienok, ktoré upresňujú rovnako platobné podmienky.

Nájomné je splatné v jedinej lehote splatnosti, ktorá je uvedená vo výzve.

V tom prípade ak prenajímateľ predloží oznámenie o splatnosti nájomcovi, tento dokument bude určený len na uľahčenie platby za nájomné a nebude predstavovať faktúru.

V žiadnom prípade, nájomca nebude zbavený riadnej platby nájomného ak, z akéhokoľvek dôvodu, toto oznámenie o splatnosti nebolo doručené nájomcovi.

Prvé nájomné, splatné v období zahŕňajúcom začiatok nájmu a koniec prvého trimestra/ kalendárneho semestra držby, je vypočítané alikvótne k tomuto času.

Splatné nájomné na obdobie predchádzajúce vypršaniu nájomného bude rovnako, eventuálne, znížené alikvótne k tomuto času.

Nájomné sa platí výlučne v eurách (EUR).

#### **ČLÁNOK 5 – ZMENA A DOPLNENIE NÁJOMNÉHO**

Výška základného nájomného bude prispôsobená jedenkrát ročne v deň nadobudnutia účinnosti nájomného podľa nasledujúceho vzorca:

Nové nájomné = základné nájomné x nový index

$$\frac{\text{základný index}}{\text{základný index}}$$

uplatnením tohto článku, sa upresňuje, že:

- základné nájomné je to, ktoré je prevzaté z osobitných podmienok,
- nový index je index cien pri spotrebe mesiaca, ktorý predchádza zmene a doplneniu nájomného,
- základný index je index cien pri spotrebe mesiaca, ktorý predchádza mesiac, v ktorom bola uzavretá zmluva.

Zmeny a doplnenia sú splatné v celom rozsahu a bez zmeny sídla.

Ak vypočítací základ oficiálneho indexu cien pri spotrebe bude zmenený alebo zrušený, strany výslovne súhlasia, že nájomné bude pridané do nového systému konverzie, ktorý zverejňuje Moniteur Belge alebo pre každý systém, ktorý by nahradil tento index. Ak chýba úplne nové hodnotiace kritérium zmeny, zmluvné strany sa spoločne dohodnú na inom spôsobe zvýšenia nájomného počas skutočného využívania nájomného.

V prípade neúspechu o dohode, tento nový základ bude určený zmierovacím sudcom príslušným na žiadosť tej strany, ktorá konala náležitým spôsobom.

Je výslovne dohodnuté, že akékoľvek vzdanie sa zvýšenia nájomného predsedníctvom prenajímateľa podľa tohto článku, môže byť účinné len na základe písomného a podpísaného uznania.

Nájomca sa výslovne vzdáva práva podľa článku 2273 občianskeho zákonníka.

V žiadnom prípade, nájomné nemôže byť nižšie ako v súčasnosti platné nájomné.

## **ČLÁNOK 6 – ZÁRUKA**

### **6.1 Záruky**

Z titulu záruky zloženej Nájomcom za účelom správneho a úplného výkonu jeho záväzkov, tento zloží, pred dňom dohodnutom ako deň nadobudnutia účinnosti nájomného, nájomnú záruku spôsobom a vo výške bližšie určenej podľa osobitných podmienok.

Prenajímateľ bude disponovať taktiež právom dojednať ručiteľa a znenie záruky.

Na škodu zloženia záruky, prenajímateľ bude mať právo odmietnuť nájomcovi prístup k nájomným priestorom. Nájomca nebude môcť udržať argument tohto odmietnutia prístupu, aby sa vyhol platbe nájomného a poplatkom. Prenajímateľ bude môcť taktiež, po jednoduchom písomnom oznámení adresovanom nájomníkovi, vyčleniť zaplatené sumy z titulu nájomného a poplatkov na vytvorenie druhej záruky, čím sa rozumie, že tá suma, ktorá sa takto vyčlení bude splatná z titulu nájomného a/alebo poplatkov. Rovnaká záruka nebude znamenať vytvorenie úrokov v prospech nájomcu. V každej chvíli, prenajímateľ bude konať tým istým spôsobom v prípade kde záruka nebude zmenená dôsledkom zmenenia nájomného.

Vždy keď následkom zmeny indexov bude nájomné zvýšené o 10%, výška záruky bude prispôbená tým istým pomerom.

Táto záruka bude uvoľnená prenajímateľom najskôr 3 mesiace po skončení nájomného, pod podmienkou, že nájomca splní úplne všetky záväzky, ktoré mu vznikli v zmysle nájmu. Počas trvania nájomného, záruka nebude môcť v žiadnom prípade ponúknutá alebo odčlenená, v celom rozsahu alebo sčasti, nájomcom ako platbu za nájom alebo iné zmluvné dlhy.

V prípade úpadku prenajímateľa, záruka bude môcť byť použitá prenajímateľom, aby kompenzoval omeškanie platieb a iné omeškania nájomcu vo svojich záväzkoch vrátane nájomného a mestských poplatkov.

### **6.2 Informácie, ktoré má predložiť nájomca**

Nájomca bude informovať prenajímateľa o akýchkoľvek zmenách vo vlastníckych právach a štruktúre skupiny, ktorej je súčasťou v lehote 15 dní po takej okolnosti.

## **ČLÁNOK 7 - ONESKORENÉ PLATBY A ADMINISTRATÍVNE VÝDAVKY**

### **7.1 Úroky z omeškania**

Akákoľvek suma, ktorú dlhuje nájomca v rámci tohto prenájmu a nezaplatených desať kalendárnych dní po dni splatnosti vytvára automaticky a bez predchádzajúceho upozornenia úroky od splatnosti podľa zákona o boji proti oneskoreným platbám v obchodných transakciách.

Nájomca sa zrieka výhody podľa článkov 1253 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže uplatňovať všetky platby na dlhy, ktoré určí.

### **7.2 Poplatky za správu, zber, zhromažďovanie a postup**

V prípade oneskorených platieb, ako je uvedené v bode 7.1 vyššie, nájomca súhlasí s nasledujúcimi poplatkami k úrokom z omeškania splatných prenajímateľovi:

- paušálna suma vo výške 50 € za pripomenutie, ako poplatky za správu a riaditeľov,
- všetky skutočné náklady, výdavky a poplatky vzniknuté prenajímateľovi s vymáhaním a zbieraním dlžných súm,
- všetky trovy konania v prípade konania pred súdmi, a poplatky a právne služby, exekútori, znalci, atď ...

## **ČLÁNOK 8 - POSTÚPENIE / PODNÁJOM...**

### **8.1 Nájomca**

Nájomca nemôže túto nájomnú zmluvu postúpiť alebo prenajať prenajaté priestory, úplne alebo čiastočne, len s oficiálnym predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, ktorý nemusí odôvodniť odmietnutie. Toto povolenie môže podliehať podmienkam, ktoré prenajímateľ považuje za nevyhnutné.

V prípade, že prenajímateľ povolil postúpenie alebo podnájom, pôvodný nájomca a podnájomník alebo postupník aj nadobúdateľ, podľa okolností, budú zaviazaní v súvislosti s prenajímateľmi spoločne a nerozdielne, pre všetky právne a zmluvné záväzky v rámci tohto nájmu, nájomca sa zaviazal získať podnájomníka alebo postupcu, k tomu, aby sa upísali k obdobným záväzkom voči prenajímateľovi.

Ak nebude podobný záväzok dohodnutý s podnájomníkom alebo postupcom, priradenie alebo podnájom nemožno dosiahnuť ani v prípade, že prenajímateľ výslovne povolil postúpenie alebo podnájom.

Trvanie podnájmu nesmie v žiadnom prípade presiahnuť dobu trvania tejto nájomnej zmluvy.

Po skončení postúpenia alebo podnájmu, nájomca prenajímateľovi predloží úradne overenú kópiu tejto zmluvy.

Za postúpenie sa považuje každý prevod v rámci zlúčenia, rozdelenia, prevody pobočiek aktivít, atď ...

### **8.2 Prenajímateľ**

Prenajímateľ má právo postúpiť všetky alebo časť svojich nárokov voči nájomcovi. Tieto postúpenia budú záväzné voči nájomcovi od okamihu, kedy mu boli oznámené. V prípade, že prenajímateľ postúpi zrážky na dlhu nájomcovi alebo postupuje v prospech niekoľkých ľudí, nájomca bude mať právo požadovať, aby prenajímateľ alebo iná osoba, bude pôsobiť ako jediný kontaktný bod pre neho na účel platieb.

## **ČLÁNOK 9 – DOPLNKY NÁJOMNÉHO**

Z titulu ďalšieho nájomného, všetkých príspevkov, daní alebo akékoľvek uloženia akéhokoľvek druhu, riadneho alebo mimoriadneho, trvalého alebo dočasného, vykonanom, alebo plánovanom v priestoroch prenajatých od štátu, regiónu, Spoločenstva, provincie, obce, združeniu obcí alebo iného orgánu verejnej moci, by mali byť uhradené nájomcom, ktorý sa zaväzuje uhradiť sumu prenajímateľovi najneskôr 15 dní po oznámení daňového výmeru alebo jeho obdobného výmeru prenajímateľom nájomcovi.

Ak by sa zo zákona zrušila časť alebo celá položka podľa predchádzajúcom odseku, strany sa zaväzujú k doplneniu ročného nájomného dohoda tak, aby udržali ekonomickú rovnováhu tejto zmluvy ..

Je spresnené, že doplnky nájomného splatné pre nájomcu v súlade s týmto článkom týchto podmienok, sú vyhlásené ako oddelené od poplatkov, ktoré sa uvádzajú v článku 11.

### **ČLÁNOK 10 – SPOLOČNÉ POPLATKY NÁJOMNÉHO**

Okrem prenájmu a doplnkového prenájmu uvedených vyššie, bude nájomca platiť prenajímateľovi alebo menovaným správcom prenajímateľa alikvótnu čiastku bežných poplatkov budovy, ako budú stanovené prenajímateľom alebo správcom ním menovaným. Účasť nájomcu na týchto nákladoch v pomere k priestorom, ako sú uvedené v tejto zmluve. Rozdelenie pomeru môže byť, však, zmenené rozhodnutím prenajímateľa.

Spoločné poplatky nájomného obsahujú všetky poplatky za spotrebu, údržbu a využívanie budovy a zariadení, poplatky za správu, a najmä bezo toho, aby bol tento zoznam vyčerpávajúci:

- predplatené a spotrebný materiál: palivo, elektrina, telefón, voda, help desk, ADSL, ....
- výdavky na využívanie a údržbu (preventívnu a liečebnú) všetkých technických spoločných zariadení v budove (vykurovanie, klimatizácia a vetranie, výťahy, elektrina, osvetlenie, zdvíhacie zariadenia, automatické protes, kontrola prístup, .....)
- všetky poplatky za služby: napr akreditovanej organizácie príprava pravidelných správ, konzultanta poplatky za riadenie údržby ...
- náklady na monitorovanie,
- poplatok za upratovanie na spoločných častiach, náklady na údržbu a okolie (vnútorné i vonkajšie), umývanie okien, odstraňovanie odpadu, hubenie škodcov,
- poistného,
- platy, poistenie a sociálne zabezpečenie recepcie a prípadne zamestnanci zodpovedný za údržbu spoločných priestorov,
- poplatky správcu a/alebo budovy, vrátane prípadných administratívnych poplatkov,
- náklady a potom opravy spoločných častí ako dôsledok trestných činov, alebo vandalizmus od cudzích ľudí, alebo nie na budove.

### **ČLÁNOK 11 - SPOLOČNÉ USTANOVENIA PRE SPOLOČNÉ POPLATKY NÁJOMNÉHO**

Z titulu úpravy o nájomnom, musí nájomca uhradiť sumu stanovenú v osobitných podmienkach.

Konečné vyúčtovanie bežných výdavkov bude stanovené pravidelne podľa rozdeľovníka podľa osobitných podmienok.

Nájomca bude môcť, ak si to bude želať, preskúmať doklady a dokumenty v tom mieste, kde sú držané.

Prenajímateľ môže zmeniť spôsob platby pre nájomcu o poplatkoch podľa regulačných zmien alebo zmien, ktoré nastanú v budove.

Pri začiatku a konci nájmu, bude výpočet uskutočnený pomerne.

## **ČLÁNOK 12 – SÚKROMNÁ SPOTREBA**

Nájomca bude povinný znášať náklady na jeho súkromnú spotrebu, ako aj predplatné, leasing a údržbu a meradiel a ďalších zariadení.

V neprítomnosti súkromných pultov, okrem s výnimkou podľa konkrétnych okolností, nájomca prispeje na spotrebu zo svojich pomerov hodnoty v nákladoch spotrebiteľských (voda, plyn, elektrina, ...).

## **ČLÁNOK 13 – ZAPÍSANÉ POISTENIA V RÁMCI VZÁJOMNÝCH NÁROKOV**

### **Prenajímateľ**

Prenajímateľ zabezpečí budovu nápismi „*všeobecné ohrozenie*“ najmä s ohľadom na tieto riziká: požiar, úder blesku, výbuch, poškodenie vody, rozbité okná, využitie susedných ...

Nájomca je zaviazaný zabezpečiť svoju zodpovednosť, podľa článkov 1382-1386, 1732-1735 Občianskeho zákonníka, pokiaľ ide o materiálne škody spôsobené na budove prenajímateľa v dôsledku výskytu rizík krytých komplexnou požiarnou politikou podľa predchádzajúceho odseku.

### **Nájomca**

Nájomca je zaviazaný podpísať na svoje výdavky u spoločnosti prvého radu, zmluvu zaručujúcu celý obsah prenajatých miest ako aj nehnuteľnosti, ktoré má používať na svoje náklady, všeobecnou poistnou zmluvou pokrývajúcou všetky riziká ako prenajímateľ. Nájomca poskytne prenajímateľovi kópiu poistnej zmluvy a odôvodňujúcu platby na akúkoľvek žiadosť prenajímateľa po celú dobu trvania nájmu.

### **Vzdanie sa odvolania**

- a) Prenajímateľ sa vzdáva, s výnimkou prípadov zlého úmyslu zo strany nájomcu, uplatnenia všetkých nárokov voči nemu na hmotné a nehmotné ujmy, za ktoré by mal niesť zodpovednosť, a ktoré poškodia budovu danú na prenájom z titulu krytia v rámci poistnej zmluvy.
- b) Nájomca sa vzdáva, s výnimkou prípadov zlého úmyslu zo strany prenajímateľa, uplatnenia všetkých nárokov voči nemu, správcovi, všetkých ďalších nájomcov, podnajíomníkov a/alebo užívateľov na hmotné a nehmotné ujmy, za ktoré by mal niesť zodpovednosť, a ktoré poškodia budovu danú na prenájom z titulu krytia v rámci poistnej zmluvy.

### **Poplatky**

- Nájomca bude znášať z titulu nájomného, celkové zodpovedajúce poplatky podľa zazmluvnenej poisťky prenajímateľa podľa svojej spotreby v budove.
- Oslobodenia v prípade katastrofy budú vyplatené zo spoločných poplatkov, ak udalosť nie je individualizovaná, v takom prípade bude oslobodenie účtované nájomcovi.

## **ČLÁNOK 14 – OSLOBODENIE OD ZODPOVEDNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A JEHO NÁSTUPCOV**

### **14.1 Krytie a ochrana**

Nájomca je povinný zabezpečiť krytie a účinnú ochranu priestorov, ktoré prenajíma; výslovne vyníma prenajímateľa a jeho nástupcov z akejkoľvek zodpovednosti v prípade odcudzenia, pokusu o krádež, nepokojov, prípadných problémov, ktoré môžu vzniknúť pred alebo v prenajatých priestoroch.

### **14.2 Postupy**

Ak sa v rámci správneho alebo súdneho konania, ktoré by bolo začaté voči prenajímateľovi v dôsledku činnosti alebo prítomnosti nájomcu v prenajatých priestoroch, Nájomca sa zaviazuje, že poskytne všetky skutočnosti prenajímateľovi, preto, aby ho podporil proti akýmkoľvek obvineniam.

### **14.3 Technické služby a vybavenie**

Nájomca výslovne oslobodí prenajímateľa a jeho nástupcov zo zodpovednosti, z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkou zlomyseľnosti alebo hrubej nedbanlivosti, v prípade krádeže, útokov, nepohodlia, poškodenia, zhoršenia, náhodného prerušenia, ktoré môžu vzniknúť pri službách prenajatých priestorov, vody, elektriny, kúrenia a ďalších technických inštalácií, Nájomca sa vzdáva voči Prenajímateľovi akéhokoľvek odškodnenia alebo zníženia nájomného.

Nájomca sa týmto vzdáva bezvýhradne všetkých nárokov, ktoré by mohol mať proti Prenajímateľovi na základe článkov 1386, 1719, 1721 a 1722 občianskeho zákonníka.

## **ČLÁNOK 15 – ZMENA PRIESTOROV**

### **15.1 Všeobecne**

Všetky práce (inštalácia, zdobenie, transformácia, nové rozvody prenajaté priestory) podliehajú predchádzajúcemu povoleniu, výslovnému a písomnému danom prenajímateľom a nebudú musieť odôvodniť akékoľvek odmietnutie.

Nájomca Prenajímateľovi predloží plány a opisy práce, ktorú má mať v úmysle vykonať alebo spustiť v prenajatých priestoroch. Práca bude v každom prípade v súlade s celkovým štýlom domu (materiály, osvetlenie a iné podobné typ). Práce budú vykonané ako náklady nájomcu a môžu zaväzovať len nájomcu.

Vo všetkých prípadoch môže prenajímateľ požadovať od nájomcu dôkaz o dostatočnom poistení pokrývajúc om občianskoprávnu zodpovednosť a zodpovednosť prenajímateľa za vykonávané práce.

Všetky práce sú vykonávané nájomcom na základe vlastnej zodpovednosti.

Nájomca je povinný najprv získať administratívne povolenie požadované, konečné a záväzné a v súlade s predpismi, najmä s ohľadom na zdravie a bezpečnosť, podmienky dobrých životných

podmienok pri práci, vrátane bezpečnostných noriem požadovaných poisťiteľom, R.G.P.T., R.G.I.E., služby hasičov a všetkých príslušných úradov.

Nájomca tiež zabezpečí, aby:

- vykonali prácu odborne spôsobilými orgánmi, v súlade s pravidlami príslušných samosprávnych združení;
- úpravu občianskoprávnej zodpovednosti ako zmluvnej tak mimozmluvnej od dodávateľov, obchodníkov, zúčastnených strán v akomkoľvek postavení;
- v súlade so všetkými podmienkami, ktoré by boli uložené príslušnými orgánmi.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo sledovať prácu samým sebou alebo znalcom z oblasti. V prípade nárokov prenajímateľa, nájomca upovedomí a odôvodní pre prenajímateľa a umožní jeho odškodnenie, ktoré by sa voči prenajímateľovi žiadalo.

Potom sa postúpi s prácami, s novým stavom prenajatých miest podľa vybraného znalca na trovy nájomcu.

Ak sú vykonané zmeny prenajatých miest nájomca v rozpore s predchádzajúcimi ustanoveniami, prenajímateľ má právo požadovať, aby prenajaté priestory boli okamžite navrátané do pôvodného stavu na náklady a na vlastnú zodpovednosť nájomcu.

## **15.2 Prerozdelenie**

Ak sú prenajaté priestory oddelené priečkami patriacimi prenajímateľovi, tieto sa nebudú presúvať, meniť, alebo byť nahradenými alebo žiadnym spôsobom zmenenými bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, všetko výhradne na náklady nájomcu.

V prípade, že prenajaté priestory nie sú vybavené múrmi, nájomca ich môže nainštalovať len na vlastné náklady, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V oboch vyššie uvedených prípadoch, nájomca bude znášať náklady na prípadné úpravy elektroinštalácie detekčného prístroja požiar, inštaláciu kúrenia a klimatizácie, a akékoľvek iné technické vybavenie na požadované práce.

## **ČLÁNOK 16 – STAV PRIESTOROV A NAVRÁTANIE DO PÔVODNÉHO STAVU**

### **16.1 Stav svietidiel**

Pred vstupom nájomcu do priestoru, musí byť vypracovaná detailná zápisnica o stave priestorov. Tam, kde je to vhodné, akákoľvek zmena alebo inštalácia prevzatá prenajímateľom od predchádzajúceho nájomcu, patrí prenajímateľovi a poniesie zato plnú zodpovednosť.

Pri príprave tohto zoznamu strany vymenovali svojich znalcov, a to buď na základe vzájomnej dohody alebo, ak nemožno dospieť k dohode, určí ho takto zmierovací sudca v okrese, v ktorom sa nachádza budova.

Takéto určenie znalca buď zmluvnými stranami alebo zmierovacím sudcom, nebude preskúmané z dôvodu akéhokoľvek opravného prostriedku.

Toto zistenie bude súčasťou nájomnej zmluvy.

### **16.2 Zmeny pri prenájme**

Ak dôjde k významným zmenám v prenajatých priestoroch, ktorákoľvek strana môže požiadať, aby bol doplnený stav priestorov a na spoločné náklady.

### **16.3 Stav svietidiel a reštitúcie areálu**

Pri ukončení nájmu, nájomca bude povinný navrátiť priestory do toho stavu, v akom ho prevzal, s výnimkou toho, čo bolo ohrozené alebo zničené nepokojmi alebo vyššou mocou, s prihliadnutím na akékoľvek ďalšie priestory, ktoré boli stanovené.

Pri ukončení nájmu, kedykoľvek, akýmkoľvek spôsobom, všetky zmeny, zariadenia a zmeny akýmkoľvek ostanú prenajímateľom, bez škody a bez výdavkov ostanú vo vlastníctve prenajímateľa, budú im vrátené v dobrom stave, s výhradou pre prenajímateľa žiadať ich navrátenie do pôvodného stavu na trovy nájomcu po predchádzajúcej výslovnej žiadosti prenajímateľa. To sa uplatňuje na všetky technické a iné zariadenia. Prenajímateľ má možnosť postupovať sám na čiastočnej alebo úplnej zmene na trovy nájomcu.

Avšak, v prípade, že je nájom ukončený predčasne, zo strany nájomcu alebo skutočnosti v dôsledku konania nájomcu, bude to považované za jeho zodpovednosť za prípadné škody, vrátane opotrebenia počas nájmu.

Stav priestorov bude určený najneskôr posledný deň nájomného, na spoločné výdavky, po tom, ako nájomca celkom uvoľní priestory, predtým ako určí výšku nájomného ostatku a odškodnenie za prípadný ušlý zisk, ktoré sa vypočíta na základe posledného účinného platného nájomného počas práv navrátenia do pôvodného stavu.

Pri určení tohto stavu strany vymenovali svojich znalcov, a to buď na základe vzájomnej dohody alebo, ak nemožno dospieť k dohode, určí ho takto zmierovací sudca v okrese, v ktorom sa nachádza budova.

Takéto určenie znalca buď zmluvnými stranami alebo zmierovacím sudcom, nebude preskúmané z dôvodu akéhokoľvek opravného prostriedku.

### **16.4 Trvanie navrátenia do pôvodného stavu**

Nutné reštaurátorské práce, musia byť uskutočnené pred uplynutím nájmu. Vo všeobecnosti, nájomca bude zodpovedný, bez toho, aby boli dotknuté iné jeho záväzky, na minimálnu náhradu rovnocennú nájomnému v platnosti na nájomné a nákladov a doplnkov nájomného, za mesiac po sebe nasledujúceho navrátenia do pôvodného stavu v prenajatých priestoroch.

Minimálna doba je jeden mesiac, akýkoľvek začatý mesiac bude počítaný v celom rozsahu.

### **ČLÁNOK 17 – OPRAVY NA TROVY PRENÁJÍMATEĽA**

Opravy na trovy prenajímateľa, sú tie, ktoré sú uvedené v článkoch 605 a 606 Občianskeho zákonníka, za predpokladu, že nemožno pripísať zavinenie alebo nedbanlivosť nájomcovi.

Nájomca bez zbytočného odkladu a doporučeným listom oznámi prenajímateľovi veľké opravy, ktoré je potrebné uskutočniť. V opačnom prípade, bude zodpovedný za dôsledky poškodenia, ktoré by malo opomenutie oznámenia za následok.

Nájomca je povinný podrobiť sa opravám bez nároku na akúkoľvek náhradu škody alebo zníženie nájomného, dokonca aj v prípade, že práca trvá viac než štyridsať (40) dní.

### **ČLÁNOK 18 - POUŽITIE, ÚDRŽBA A OPRAVY NA TROVY NÁJOMCU**

Nájomca sa zaväzuje užívať priestory v dobrej viere, a to najmä čo sa týka spotreby energie.

Bude ich udržiavať v stave dokonalej údržby a opravách po celú dobu trvania nájmu. Vykoná všetky opravy a údržby, s výnimkou tých, ktoré sú na ťarchu prenajímateľa v rámci tohto prenájmu. Bude udržiavať so starostlivosťou, najmä: interiérové farby, príslušenstvo, nátery a dlažby, dvere, okná a ich nátery, zámky. Okamžite a na svoje vlastné náklady nechá rozbité okná vymeniť, a to aj v prípade, že porušenie bolo kvôli búrke alebo inej vyššej moci.

Bude udržiavať v dobrom stave potrubia, ventily, čerpadlá alebo zdravotnícke pomôcky. Tento zoznam nie je exhaustívny, ale iba príkladný. Náklady na opravy a uvoľnenie a výstupné rúrky hradí nájomca. Bude tiež dohliadať, počas určeného obdobia, a prijme všetky potrebné opatrenia, aby nemohlo dôjsť k pretrhnutiu alebo odtrhnutiu rúrky.

V prípade, že nájomca bude v omeškaní s povinnosťou podľa tohto článku, prenajímateľ má právo, po oznámení, presadiť ho na riziko nákladov a nebezpečenstvo nájomcu, bez toho, aby boli dotknuté iné práva a opravných prostriedkov proti nemu.

#### **ČLÁNOK 19 - PRÁCE / PRÍSTUP K PRENAJATÝM PRIESTOROM**

##### **a) práce potrebné a/alebo urgentná v prenajatých priestoroch:**

Nájomca umožní všetky potrebné a neodkladné práce pripadajúce na prenajímateľa, ktoré sa budú vykonávať v prenajatých priestoroch, bez toho by bol na základe tohto ustanovenia požadované akékoľvek odškodnenie alebo zníženie nájomného, bez ohľadu na dobu trvania práce.

##### **b) údržba a opravy spoločných priestorov:**

Nájomca poskytne prístup do prenajatých priestorov prenajímateľovi na vykonanie všetkých údržieb a opráv spoločných častí budovy alebo jej častí obsadenými tretími osobami, bez toho by bolo na základe tohto ustanovenia požadované akékoľvek odškodnenie alebo zníženie nájomného, bez ohľadu na dobu trvania práce.

##### **c) Zmeny vo verejných priestoroch**

Prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonávať zmeny na spoločných priestoroch bez toho by bol na základe tohto ustanovenia požadované akékoľvek odškodnenie.

#### **ČLÁNOK 20 - VNÚTORNÝ PORIADOK**

Nájomca sa zaväzuje postupovať s vnútorným poriadkom vzťahujúcim sa na budovy.

Tie môžu byť doplnené, zmenené alebo doplnené prenajímateľom, najmä pre účel ochrany postavenia budovy alebo zlepšenia podmienok jej užívania.

Nájomca sa zaväzuje k uznaniu takto vykonaných zmien a bude o nich oboznámený doporučeným listom.

Tieto zmeny nadobudnú účinnosť až tridsať dní po dni odoslania uvedeného listu, dátum na poštovej pečiatke bude rozhodujúcim.

#### **ČLÁNOK 21 – VYVLASTNENIE**

V prípade vyvlastnenia na verejnoprospešné účely, sa nájom skončí dňom prevzatia orgánom verejnej moci vyvlastnenia.

V prípade vyvlastnenia objektu alebo oblastí, v celom rozsahu alebo čiastočne, nájomca nebude mať žiadnu možnosť náhrady proti prenajímateľovi. Ten vykoná svoje práva iba proti vyvlastňovaniu a nesmie požadovať žiadnu náhradu škody, ktorá by znížila nájomné voči prenajímateľovi.

Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu čo najskôr o akomkoľvek vyvlastňovacom konaní a ich zmien.

## **ČLÁNOK 22 PRÁVO NÁVŠTEVY**

Nájomca je povinný vždy umožniť prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi, prostredníctvom oznámenia 24 hodín predtým, že môže navštíviť prenajaté priestory na zabezpečenie súladu s podmienkami tejto nájomnej zmluvy a akýchkoľvek vnútorných predpisov, ako aj skontrolovať dobrý stav budovy.

Okrem toho bude nájomca povinný v priebehu posledných šiestich mesiacov nájmu, aj v prípade predaja budovy, umožniť navštíviť prenajaté priestory najmenej trikrát za týždeň, dni a hodiny, ktoré sa určia po vzájomnej dohode.

Inštalácia panelov alebo potenciálnych značiek bude povolená v priestoroch, tak ako to určí prenajímateľ.

## **ČLÁNOK 23 -SANKCI / PORUŠENIE NÁJMU**

### **23.1 Súdne zrušenie nájmu**

V prípade neplnenia zo strany nájomcu, prenajímateľ má právo buď požadovať výkon tejto zmluvy alebo požadovať ukončenie porušovania zmluvy zo strany nájomcu.

V prípade súdneho ukončenia nájmu z dôvodu omeškania zo strany nájomcu, nájomca znáša všetky náklady, vzniknuté alebo, ktoré vzniknú zo zrušenia nájmu, iných ako nájomného, doplnky nájomného a nájomné poplatky splatné v čase odchodu nájomcu, odškodnenie za nové nájomné, ktoré vznikne na začiatku semestra, zvýšené o alikvótnu časť doplnkov nájomné na toto obdobie ako aj alikvótnu časť spoločných nájomných výdavkov bez ohľadu na iné záväzky tejto zmluvy. Nájomca bude tiež znášať poplatky za prípadného nájomného zástupcu, za predpokladu, že v poslednom uvedenom prípade, že bol zodpovedný za nové prenajatie v písomnej forme a úspešne sa mu to podarilo. Prenajímateľ si výslovne vyhradzuje právo na preukázanie väčšej škody a uplatnenia nároku na náhradu.

Tohto ustanovenia sa v žiadnom prípade nemôže dovoľávať nájomca, aby sa zbavil jeho záväzkov vyplývajúcich z tohto nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, čo sa považuje za podstatné porušenie zmluvy, ktoré odôvodňujú odstúpenie od zmluvy zo zavinenia nájomcu, bez toho, aby bol tento zoznam exhaustívny:

- nezaplatenie po dátume splatnosti dvoch nájmov, doplnkového nájomného, poplatkov alebo úprav poplatkov;
- absencia alebo neprispôsobenie sa záruke prenájmu;
- nevykonanie práce zo strany nájomcu v rámci harmonogramu;
- nesplnenie všetkých ustanovení alebo záväzku, ktorý je výslovne definovaný ako podstatný podľa tejto dohody;
- nesúlad v určení a / alebo užívaní prenajatých priestoroch;
- postúpení tohto nájmu bez súhlasu prenajímateľa

Požiadavka na ukončenie prenájmu prenajímateľom neznamena v žiadnom prípade ukončenie záväzkov zo strany nájomcu, vrátane jeho povinnosti platiť nájom, doplnkové nájomné a spoločné nájomné poplatky.

### **23.2 Insolvencia a likvidácia**

V prípade úpadku alebo likvidácie, na strane nájomcu, prenajímateľ má právo, ak si želá ukončiť zmluvu bez výpovednej lehoty. Oznámi svoje rozhodnutie doporučeným listom do 3 mesiacov od udalosti, ktorá odôvodňuje ukončenie.

V tomto prípade bude nájomca zodpovedný za náhradu za ušlý zisk na nájomnom do šiestich mesiacov nájomné, náklady a podiel daní, navyše k prenájmu, výdavky štvrt'rok a dane.

Ak sa v niektorom z vyššie uvedených prípadoch, správca alebo likvidátor nájomcu ukončí nájomnú zmluvu, uplatnia sa ustanovenia článku 23.1.

### **ČLÁNOK 24 - ADRESA – IDENTITY**

Nájomca prehlasuje zvoliť si sídlo/bydlisko v prenajatých priestoroch, a to po dobu trvania nájomnej zmluvy na všetky dôsledky, ibaže si zvolí, po svojom odchode, a oznámi prenajímateľovi doporučeným listom novú adresu pre doručovanie, povinne v Belgicku.

Prenajímateľ má sídlo podľa spoločenskej zmluvy.

### **ČLÁNOK 25 - ZÁPIS / PREPIS**

Akékoľvek práva a dane, ktoré môžu vyplývať z uzatvorenia tohto nájmu, vrátane registračných poplatkov, kolky, pokuty, potenciálne dvojité práva, poštovné a úroky z omeškania budú účtované nájomcovi.

Pri prijímaní registračných poplatkov, a bez toho, aby mohli vzniknúť následky medzi stranami, poplatky spadajúce na nájomcu, navyše k nájomnému, sú vypočítané podľa percent určených podľa osobitných podmienok.

Ak je táto zmluva predmetom prepisu na príslušnom úrade zapisujúcom záložné práva, bude tu rovnopis odovzdaný na náklady nájomcu, a to štyri mesiace po podpise nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.

### **ČLÁNOK 26 - SOLIDARITA / NEDELITEĽNOSŤ**

Povinnosti nájomcu a jeho postupcov, ktoré sú spoločné a nerozdielne, sú nedeliteľné a vzájomne spoločné, s ohľadom na prenajímateľa a jeho nástupcov.

### **ČLÁNOK 27 – ZMLUVNÉ DOJEDNANIA**

Akákoľvek zmena tejto zmluvy podlieha vzájomnému podpisu strán nazvanom „*Dodatok k nájomnej zmluve*“.

Pokiaľ ide o prenajímateľa, zrieknutie sa jeho práva alebo oslobodenie vzhľadom k nájomcovi, musí vyplývať z písomného dokumentu ním podpísaného.

### **ČLÁNOK 28- POTVRDENIE PRE NÁJOMCU**

Odobranie kľúčov, v akejkoľvek forme v priebehu alebo po uplynutí nájmu a odchode nájomcu, nemožno nikdy vyvolať nájomcom ako účinné potvrdenie alebo úplné alebo čiastočné oslobodenie od svojich povinností voči prenajímateľovi. Takéto potvrdenie alebo oslobodenie môže byť písomne potvrdené len prenajímateľom.

## **ČLÁNOK 29 - ŽIVOTNÉ PROSTREDIE – URBANIZMUS**

### **29.1 Urbanizmus**

Objekt je krytý plánovacím povolením.

Nájomca prehlasuje, že overil, že jeho činnosť je v súlade s cieľmi pre mestské plánovanie v prenajatých priestoroch bez postihu voči prenajímateľovi.

Nájomca nemôže zmeniť mestský stav prenajatých priestorov, ako je popísané v povolení a plánoch.

### **29.2. Životné prostredie - prevádzková licencia**

Budova je krytá povolením v oblasti životného prostredia a jej užívania. Prenajímateľ urobí všetky nevyhnutné úkony, aby zabezpečil znovu udelenie takéhoto povolenia.

Nájomca prehlasuje, že jeho činnosť je v súlade s týmito povolením a vzdáva sa akéhokoľvek postihu voči prenajímateľovi. Nájomca musí požiadať o akékoľvek povolenie potrebné pre rovnakú činnosť na svoje náklady a na svoju zodpovednosť. Získanie povolenia nie je predbežná podmienka pre začatie nájmu. Použitelnosť povolenia musí byť oznámené prenajímateľovi. Nájomca prenajímateľovi poskytne kópiu licencie, ktorú obdržal.

### **29.3. Znečistenie pôdy**

Podľa svojich najlepších znalostí, prenajímateľ prehlasuje, že nehnuteľnosť nie je ovplyvnená žiadnym znečistením, ktoré by mohlo obmedziť využívanie prenajatých priestorov, a že neexistuje žiadna látka môže vážne ovplyvniť zdravie obyvateľov.

Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať činnosti, ktoré by mohli spôsobiť znečistenie zmysle platných právnych predpisov, a že bude, ak je to vhodné, znášať všetky následky.

### **29.4. Energetická hospodárnosť budovy („PEB“)**

Podľa právnych predpisov, prenajímateľ poskytol osvedčenie „PEB“ ako informácie, ktoré sú pripojené k nájmu.

Toto osvedčenie je vydané nezávislou osobou, a na jej úplnú a vlastnú zodpovednosť.

Osvedčenie obsahuje odporúčania pre užívanie priestorov.

Skutočná spotreba energie budovy závisí do značnej miery na spôsoboch, ako sú prenajaté priestory skutočne využívané. Prenajímateľ neručí v žiadnom prípade za úroveň spotreby, a preto ani za skutočné náklady, ktoré sú totožné s tými v uvedenom osvedčení.

### **29.5. Azbest**

Prenajaté priestory sú v súlade s platnými právnymi predpismi o azbeste.

Nájomca nemôže zaviesť žiadnu zmenu materiálov obsahujúcich azbest v prenajatých priestoroch alebo objekte.

Nájomca bude plniť svoje povinnosti, pokiaľ ide o azbestu, ktoré vyplývajú najmä z RGPT.

### **ČLÁNOK 30 – ZMENY V PREDPISOCH**

Budova je v súlade s právnymi a regulačnými požiadavkami platnými ku dňu územného rozhodnutia. Ak nová právna úprava alebo vykonávacie predpisy uložia prenajímateľovi práce buď vo verejných priestoroch alebo v priestoroch súčasnej nájomnej zmluvy, bude sa to vykonávať v súlade s ustanoveniami tejto nájomnej zmluvy. Nájomné sa zvýši o sumu rovnajúcu sa zákonnému úroku, na investovanej výške, ako aj ročnej výške zodpovedajúcej 5% amortizácii, tieto výdavky sa vypočítajú alikvótno.

Práce, ktoré budú uložené podľa ustanovení vyplývajúcich z činnosti nájomcu, budú na jeho ťarchu, bez toho, aby mohol požadovať ich spätnú úhradu od prenajímateľa pri svojom odchode, ani požadovať zrušenie nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu. Spadajú pod uplatnenie článku 12 tohto nájmu.

### **ČLÁNOK 31 – NEPLATNOSŤ USTANOVENÍ**

Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy budú vyhlásené za neplatné, nebude to mať vplyv na iné ustanovenia tejto dohody, a strany sa budú vzájomne radiť nad novým ustanovením, ktoré nahradí a bude najbližšie obsahu a rozsahu neúčinného ustanovenia vo vzťahu k pôvodnému zámeru strán v tejto dohode.

### **ČLÁNOK 32 – ÚPLNÁ DOHODA**

Táto zmluva plne vyjadruje vôľu strán a nahrádza všetky ďalšie dohody a návrhy, písomné aj ústne, medzi stranami, ich zástupcovia a poradcovia.

### **ČLÁNOK 33 - ROZHODNÉ PRÁVO**

Táto zmluva sa riadi belgickým právom.

Nájomné vyplatené na základe tejto zmluvy je oslobodené od dane z pridanej hodnoty, na základe článku 44, § 3, 2 ° CTVA. Ak by nájomné bolo predmetom dane z pridanej hodnoty, bude DPH hradená nájomcom.

### **ČLÁNOK 34 - CENNÉ PAPIERE**

Tituly obsiahnuté v tejto dohode sú určené len pre informáciu a nevyjadrujú dohodu strán, pokiaľ ide o obsah doložky. To nebude brané do úvahy pri výklade ustanovení tejto dohody v prípade sporu.

### **ČLÁNOK 35 - PRÁVO**

Táto zmluva musí byť v žiadnom prípade považovaná za predkupné právo, alebo nájom alebo predĺženie nájmu.

### **ČLÁNOK 36 – ZÁKLADNÝ PRÁVNÝ AKT A STAVEBNÝ PORIADOK**

Základný právny akt, stavebný poriadok a vnútorný poriadok, za predpokladu, že existujú, sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

### **ČLÁNOK 37 – PRÍPUSTNÉ PREŤAŽENIE**

Nájomca nesmie zaťažovať podlahy viac ako 350 kg na meter štvorcový, vrátane hmotnosti záťaží.

**ČLÁNOK 38 – PRÁVOMOC**

Všetky spory týkajúce sa výkladu a vykonávania tejto dohody spadajú do príslušných belgických súdov.

**ČLÁNOK 39 – PRÍLOHY**

Všetky dokumenty k prenájmu sú považované za neoddeliteľnú súčasť.



Highlight Suites by Lease  
page 6 of 10  
February 21, 2014



SLOVAK LIAISON OFFICE

