

# Zmluva o nájme

## uzatvorená

podľa zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení § 663 až 684 a § 720 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení aktuálne účinnom na území Slovenskej republiky)

## medzi

### Prenajímateľom:

Obchodné meno: **PRODEAL, a. s.**  
Sídlo: Černyševského 50, 851 01 Bratislava  
IČO: 36 702 196  
DIČ / IČ DPH: 2022274375 / SK2022274375  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 4686/B  
Konajúce osoby: Ing. Igor Horváth, predseda predstavenstva a Ing. Peter Guba, člen predstavenstva  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., číslo účtu: 2621865225/1100  
IBAN: SK42 1100 0000 0026 2186 5225

(ďalej pre vyššie uvedenú právnickú osobu - obchodnú spoločnosť aj len „**Prenajímateľ**“)

**zastúpeným na základe plnej moci obchodnou spoločnosťou Tatra Residence, s.r.o.**

Sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 35 707 682  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 137415/B  
Konajúce osoby: Mgr. Ing. Miloš Sušarský, konateľ a Mgr. Ing. Miroslav Hladký, konateľ

a

### Nájomcom:

Názov: **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**  
Sídlo: Lazovná 63, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 42 499 500  
Konajúca osoba: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č.ú. 7000437837/8180  
IBAN: SK 148180000007000437837

(ďalej pre vyššie uvedenú právnickú osobu – rozpočtovú organizáciu aj len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej spoločne označujú aj len ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito ako „**Zmluvná strana**“.)

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ má vo svojom výlučnom vlastníctve nasledovné tri (3) nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci (meste) Trnava, ktoré sú ku dňu uzavretia tejto zmluvy zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 8052, vedenom pre katastrálne územie Trnava Správou katastra Trnava:
  - 1.1 pozemok s parcelným číslom 5308/6, o výmere 2408 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, ktorý je parcelou registra „C“ evidovanou na katastrálnej mape (ďalej pre tento pozemok len „**Priľahlý pozemok**“),
  - 1.2 pozemok s parcelným číslom 5308/8, o výmere 3797 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia, ktorý je parcelou registra „C“ evidovanou na katastrálnej mape (ďalej pre tento pozemok len „**Zastavaný pozemok**“),  
a
  - 1.3 stavbu so súpisným číslom 8188 postavenú na Zastavanom pozemku, druh stavby (podľa zápisu na príslušnom liste vlastníctva v čase uzavretia tejto zmluvy): Budova obchodu a služieb, popis stavby (podľa zápisu na príslušnom liste vlastníctva v čase uzavretia tejto zmluvy): Business centrum Trnava (ďalej pre túto stavbu len „**Budova**“).
- Priľahlý pozemok spolu so Zastavaným pozemkom a Budovou sa ďalej spoločne označujú aj ako „**Nehnuteľnosti**“.

4. V Budove sa nachádzajú nebytové priestory, a to kancelárske priestory, obchodné (predajné) priestory, skladové priestory a priestory určené na parkovanie motorových vozidiel, vrátane príslušných komunikačných, obslužných a technologických priestorov, sociálnych zariadení, terás a balkónov. Na Prilahlom pozemku sú vybudované najmä chodníky, prízjazdové komunikácie a nekryté asfaltové parkovisko so znázornenými parkovacími státiami určené na parkovanie osobných motorových vozidiel (ďalej pre toto parkovisko len „**Parkovisko**“). Užívanie Budovy bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. OSaŽP/33002-27651/10/Kch, vydaným Mestom Trnava ako príslušným stavebným úradom, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.06.2010 (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“). Budova sa označuje aj ako „Business Centrum Aquapolis“.
5. Nájomca je v zmysle zákona č. 479/2009 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní a poplatkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 333/2011 Z.z. o orgánoch štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva v znení neskorších predpisov štátnou rozpočtovou organizáciou a orgánom štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva.
6. Nájomca na základe tejto zmluvy prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania administratívne (kancelárske) priestory o celkovej výmere 315,00 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy a ktoré sú znázornené v prílohe č. 3 tejto zmluvy zelenou farbou ako miestnosti č. A4-08 , A4-11 a č. A4-14 až A4-19 (ďalej sa tieto priestory (miestnosti) označujú spoločne len ako „**Nebytové priestory**“).
7. Nájomca na základe tejto zmluvy ďalej prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania aj Zariadenie nebytových priestorov (a to pracovné stoly, kancelárske stoličky, zásuvkové kontajnery, kancelárske skrine ) uvedené v prílohe č. 4 tejto zmluvy (ďalej len „**Zariadenie**“).

## Článok II.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania a Nájomca do takého užívania (nájmu) od Prenajímateľa preberá : **(a)** Nebytové priestory a **(b)** Zariadenie (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“), a to počnúc dňom 14.03.2014 o 00:00 hod.
2. Nájom Predmetu nájmu založený touto zmluvou sa ďalej označuje aj len ako „**Nájom**“.
3. Nájomca bude počas trvania Nájmu platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške a podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Budova je zabezpečená strážnou službou, exteriérovým kamerovým systémom a vybavená výťahmi, a elektronickým zabezpečovacím systémom pripojeným 24 hodín denne na pult bezpečnostnej služby. Budova i Nebytové priestory umožňujú bezbariérový prístup aj osobám so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle platných STN a EN. Nebytové priestory sú vybavené klimatizáciou a elektronickým protipožiarnym systémom. Budova má platný energetický certifikát, ktorého kópia tvorí prílohu č. 6 tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň vzniku Nájmu Predmet nájmu odovzdať Nájomcovi a počas trvania Nájmu ho udržiavať v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, čo zahŕňa taktiež **(a)** vykonávanie všetkých opráv Predmetu nájmu, za ktoré zodpovedá Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu po tom, ako bude Prenajímateľovi preukázateľne oznámená potreba takých opráv, **(b)** správu, servis a potrebné revízie všetkých zariadení vo vlastníctve Prenajímateľa, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom Predmetu nájmu, **(c)** dezinfekciu, deratizáciu, prístupových komunikácií, ako aj ostatných plôch nachádzajúcich sa na Prilahlom pozemku. Nájomca plánuje v Nebytových priestoroch umiestniť celkom 25 zamestnancov finančnej správy.
5. Nebytové priestory sú určené na kancelárske účely a sú, resp. ku dňu ich odovzdania (sprístupnenia) Nájomcovi budú vybavené dátovými rozvodmi a dátovými zásuvkami v počte jedna dvojjáskavka na 1 plánovaného zamestnanca Nájomcu (zamestnanca finančnej správy), ktorý má pracovať v Nebytových priestoroch.
6. Zmluvné strany potvrdzujú, že Prenajímateľ nie je povinný vybaviť Predmet nájmu žiadnou výpočtovou technikou, žiadnou inou kancelárskou technikou, žiadnymi elektrospotrebičmi, žiadnym spotrebným kancelárskym materiálom ani žiadnym nábytkom, zariadením a vybavením okrem vybavenia Nebytových priestorov Zariadením v prípade uvedenom v článku I, bod 7 tejto Zmluvy. Znázornenie nábytku a dispozičného riešenia v prílohe č. 3 (A) tejto Zmluvy je teda iba príkladom, ako si Nájomca môže Nebytové priestory zariadiť.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby Nájmu poskytovať Nájomcovi, resp. zabezpečiť pre Nájomcu riadne plnenie (dodávky) nasledujúcich služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu:
  - 7.1 dodávku elektrickej energie a tepla do Nebytových priestorov,
  - 7.2 dodávku teplej úžitkovej vody a chladu do Nebytových priestorov,
  - 7.3 dodávku vody z verejného vodovodu do Nebytových priestorov, odvádzanie odpadových vôd z Nebytových priestorov verejnou kanalizáciou, a
  - 7.4 odvoz a likvidácia bežného komunálneho odpadu z Predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nebytové priestory sú stavebne určené na účely, na ktoré sú touto zmluvou prenajímané, sú v stave spôsobilom na užívanie na účely dohodnuté v tejto zmluve a v tomto stave ich bude na svoje náklady udržiavať.

9. Účelom Nájmu je výkon činnosti, resp. plnenie úloh orgánov štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva vyplývajúcich zo zákonov uvedených v článku I. bod 5. tejto zmluvy a z ďalších právnych predpisov, vrátane ich budúcich zmien a doplnkov a vrátane predpisov, ktorými budú tieto zákony a predpisy v budúcnosti nahradené. Ak by však výkon niektorých činností uvedených v predošlej vete alebo plnenie niektorých úloh uvedených v predošlej vete bol alebo sa dostal do rozporu s účelovým určením Predmetu nájmu (vyplývajúcim z ich stavebno-technického určenia – najmä z Kolaudačného rozhodnutia a všetkých jeho prípadných zmien a doplnkov a ďalších podobných úradných rozhodnutí), účelom Nájmu bude výkon iba tých činností a plnenie iba tých úloh, ktoré účelovému určeniu Predmetu nájmu neodporujú. Na uvedené skutočnosti Prenajímateľ Nájmcu písomne upozorní. Pre potreby tejto zmluvy sa v čase uzavretia tejto zmluvy účelovým určením Nebytových priestorov rozumie ich využívanie na bežné kancelárske účely (vrátane využívania kuchynky a ďalších súčastí Nebytových priestorov).
10. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr dňa 14.03.2014 sprístupniť Predmet nájmu Nájmcovi v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto zmluvou. Najneskôr v dohodnutý deň vzniku Nájmu (t.j. najneskôr dňa 14.03.2014) sa Prenajímateľ zaväzuje odovzdať Nájmcovi Predmet nájmu do riadneho užívania, a to v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto Zmluvou a Nájomca sa ho zaväzuje od Prenajímateľa prevziať. O prevzatí a odovzdaní Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami spísaný písomný preberací protokol, v ktorom sa uvedie deň odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, opis jeho stavu, stavy meračov energií dodávaných do Predmetu nájmu a prípadne aj ďalšie relevantné skutočnosti, ktoré bude niektorá Zmluvná strana chcieť zachytiť v protokole. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca počas trvania Nájmu oprávnený primerane užívať aj prístupové komunikácie a spevnené plochy nachádzajúce sa na Príľahlom pozemku i spoločné priestory Budovy, a to všetko v rozsahu potrebnom na riadne užívanie Predmetu nájmu. Prenajímateľ je povinný umožniť návštevníkom Nájmcu používať všetky prístupové komunikácie k Budove nachádzajúce sa na Príľahlom pozemku, ako aj všetky spoločné priestory v Budove v rozsahu potrebnom na obvyklé návštevy Predmetu nájmu.

### Článok III.

#### Nájomné, úhrada za služby spojené s Nájomom, platobné podmienky

- Nájomca sa zaväzuje za dobu trvania Nájmu uhrádzať Prenajímateľovi nájomné za Predmet nájmu, ktorého výška za jednotlivé súčasti Predmetu nájmu v čase začatia Nájmu je nasledovná:
  - nájomné za Nebytové priestory predstavuje 5,90 EUR / m<sup>2</sup> / kal. mesiac (slovom päť euro a deväťdesiat eurocentov za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje 1 858,50 EUR mesačne za celé Nebytové priestory, a
  - nájomné za prenechanie Zariadenia nájmcovi do nájmu predstavuje nájomné vo výške 1 406,25 EUR / kal. mesiac (slovom tisícštyristošesť euro a dvadsaťpäť eurocentov za kalendárny mesiac) s DPH. Nájom Nebytových priestorov založený touto zmluvou je oslobodený od dane z pridanej hodnoty. V prípade, že dôjde k zmene právnych predpisov, v dôsledku ktorej viac nebude tento nájom Nebytových priestorov oslobodený od DPH, Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom túto zmluvu bezodkladne upraviť tak, že nájomné za Nebytové priestory sa zvýši o príslušnú DPH.
- Popri nájomnom sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v článku II, bod 7 tejto zmluvy vrátane jeho podbodov (ďalej len „Služby“), a to vo výške skutočných nákladov na Služby určených podľa článku III, bod 3 tejto zmluvy. Na tieto úhrady je Nájomca povinný uhrádzať pravidelný mesačný preddavok, ktorého výška v čase začatia Nájmu predstavuje 1,33 EUR (slovom jedno euro a tridsaťtri eurocentov) bez DPH za meter štvorcový podlahovej plochy Nebytových priestorov za kalendárny mesiac. Nájomca bude tento preddavok uhrádzať vždy zvýšený o sumu zodpovedajúcu príslušnej sadzbe dane z pridanej hodnoty v zmysle právnych predpisov účinných v čase dodania daných Služieb.
- Nájomné a preddavky na Služby Nájomca uhradí Prenajímateľovi mesačne a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájmcovi, najneskôr v tridsiaty (30.) deň odo dňa jej doručenia Nájmcovi. Nájomné i preddavok na Služby bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak Prenajímateľ neoznámí Nájmcovi na tento účel iné číslo účtu aspoň 5 kalendárnych dní pred dňom splatnosti nájomného, resp. preddavku na Služby. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľovi vzniká nárok na odplatu za prenechanie Zariadenia druhým mesiacom užívania Zariadenia, t.j. od 14.04.2014.
- V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté všetky náklady Prenajímateľa, vrátane nákladov podľa článku II. bodu 4 a 6 tejto zmluvy, avšak s výnimkou nákladov na poskytovanie Služieb (článok II. bod 7 tejto zmluvy vrátane jeho podbodov). Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude z celkových nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaloží na dodávku elektrickej energie do Budovy, na dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a chladu do Budovy, na dodávku vody z verejného vodovodu do Budovy, na odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou a na odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu z Budovy (ďalej spolu len „Celkové náklady“), znášať:
  - pri všetkých tých Službách, ktorých celkové množstvo skutočne dodané Nájmcovi (resp. dodané do Predmetu nájmu) bude odmerané samostatnými meračmi, podiel na Celkových nákladoch za príslušné služby zodpovedajúci pomeru nameranej spotreby v Nebytových priestoroch a celkovej nameranej spotreby daných služieb pre celú Budovu, a
  - pri všetkých Službách, ktorých celkové množstvo skutočne dodané Nájmcovi (resp. dodané do Nebytových priestorov) nebude odmerané samostatnými meračmi, podiel na Celkových nákladoch za príslušné služby

zodpovedajúci pomeru celkovej výmery Nebytových priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche kancelárskych, skladových a obchodných priestorov nachádzajúcich sa v Budove.

Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nákladov na Služby, ktoré má znášať Nájomca podľa predošlej vety, najneskôr do 3 mesiacov od ukončenia nájmu. Ak bude vyúčtovaním zistený preplatok, bude tento preplatok vyplatený Nájomcovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní od vykonania daného vyúčtovania. Ak bude vyúčtovaním zistený nedoplatok, Nájomca tento nedoplatok uhradí Prenajímateľovi na základe vyúčtovacej faktúry, vystavenej Prenajímateľom, splatnej do 30 dní od jej doručenia Nájomcovi. Nebytové priestory sú, resp. najneskôr v čase ich odovzdania (sprístupnenia) Nájomcovi budú vybavené nasledovnými meračmi spotreby energií a služieb dodávaných do Nebytových priestorov: vodomermom na teplú vodu, vodomermom na studenú vodu a elektromerom.

5. Upratovanie Nebytových priestorov a tiež všetky telekomunikačné služby si Nájomca zabezpečí sám a na vlastné náklady. To isté platí aj pre všetky ostatné služby, o ktoré Nájomca bude mať záujem a ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný zabezpečiť pre Nájomcu Prenajímateľ.
6. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania so splnením akéhokoľvek svojho peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vyplývajúceho z tejto zmluvy, bude povinný zaplatiť Prenajímateľovi za každý aj začatý deň takého omeškania úrok z omeškania vo výške 0,02 % zo sumy, s ktorej úhradou Nájomca je alebo bol v takom omeškaní.

#### **Článok IV.**

##### **Doba Nájmu**

1. Touto zmluvou sa Nájom dojednáva na dobu určitú, a to na dobu, ktorá začína plynúť dňa 14.03.2014 o 00:00 hod. a uplynie (končí) dňa 14.07.2014 o 24:00 hod.
2. Po skončení Nájmu je Nájomca povinný odovzdať (vrátiť) Prenajímateľovi Predmet nájmu (vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva, všetkých kľúčov, prístupových kódov, čipov slúžiacich na prístup k Predmetu nájmu) bez poškodenia a v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O tomto bude spísaný odovzdávajúci protokol podpísaný oboma Zmluvnými stranami, v ktorom sa uvedie deň odovzdania a prevzatia Predmetu nájmu, opis jeho stavu, stavy meračov energií dodávaných do Predmetu nájmu a prípadne aj ďalšie relevantné skutočnosti, ktoré bude niektorá Zmluvná strana chcieť zachytiť v protokole.

#### **Článok V.**

##### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca potvrdzuje, že bezprostredne pred uzavretím tejto zmluvy sa dôkladne oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento mu je v čase uzavretia tejto zmluvy dobre známy.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na účely dohodnuté v tejto zmluve, v súlade s platnými právnymi predpismi, obvyklým spôsobom a zároveň tak, aby neboli dotknuté práva ostatných užívateľov priestorov v Budove. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všeobecné záväzné predpisy týkajúce sa Predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje zoznámiť sa a dodržiavať evakuačný plán a požiarne poplachové smernice vypracované pre Budovu Prenajímateľom a udržať prechodné všetky únikové cesty podľa zakreslenia v evakuačnom pláne. Nájomca sa zaväzuje zoznámiť sa a dodržiavať Prevádzkový poriadok Budovy vydaný Prenajímateľom, pokiaľ nebude v rozpore s touto zmluvou.
4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu ani žiadnu jeho časť do podnájmu ani do iného užívania tretej osobe.
5. Bez oznámenia a súhlasu Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu len v prípade havárií alebo iných obdobných udalostí ohrozujúcich život, zdravie alebo majetok, ku ktorým dôjde v dobe neprítomnosti Nájomcu. O vzniku takejto udalosti je Prenajímateľ povinný bez omeškania informovať Nájomcu. Zmluvné strany sú povinné vzájomne sa informovať o hrozbe vzniku škody alebo havárie na Predmete nájmu, resp. na Budove.
6. Potrebu opráv na Predmete nájmu, ktoré má urobiť Prenajímateľ, je Nájomca povinný Prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu potom, čo ich potrebu Nájomca zistí, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nespĺnenia tejto povinnosti Nájomcu. Prenajímateľ je povinný vykonávať opravy a údržbu Predmetu nájmu a Budovy tak, aby v čo najmenšej miere obmedzoval užívanie Predmetu nájmu Nájomcom. V prípade, že si Prenajímateľ v primeranej lehote po písomnom oznámení potreby opravy nesplní svoju povinnosť vykonať takú opravu, Nájomca je oprávnený takú opravu vykonať sám, pričom preukázané nevyhnutne a účelne vynaložené náklady na takú opravu bude znášať Prenajímateľ. Prenajímateľ nezodpovedá za údržbu a opravy akýchkoľvek vecí a inštalácií, ktoré budú vo vlastníctve Nájomcu – všetky náklady s tým súvisiace znáša Nájomca. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a poškodenia Predmetu nájmu alebo Budovy, ktoré spôsobil on a/alebo jeho návštevy a ktoré presahujú rámec bežného opotrebenia.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné ani iné podstatné úpravy na Predmete nájmu. Porušenie tohto ustanovenia oprávňuje Prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.

8. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na Predmete nájmu alebo Budove a zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu alebo Budove činnosťou Nájomcu alebo jeho návštevníkov.
9. Prenajímateľ umožní Nájomcovi inštaláciu identifikačnej tabule/-í primeraných rozmerov na vhodnom mieste pri vstupe do Budovy. Prenajímateľ umožní Nájomcovi vykonať v Predmete nájmu inštaláciu vnútorných informačných systémov tak, aby Nájomca mohol účelne a efektívne plniť svoje úlohy vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je povinný mať po celú dohodnutú dobu Nájmu oprávnenie vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu touto zmluvou prenajíma.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ umožní Nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu a neobmedzený prístup k Predmetu nájmu po celú dobu trvania Nájmu, 24 hodín denne, každý deň v týždni vrátane víkendov a dní pracovného pokoja.
2. Prenajímateľ odovzdá pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi všetky kľúče potrebné pre vstup do Predmetu nájmu, prístupové kódy k bezpečnostným zariadeniam, ktoré má Nájomca (spolu)ovládať a zabezpečiť v potrebnom rozsahu zaškolenie vybraných zamestnancov Nájomcu pre elektrické a ostatné zariadenia, ktoré tvoria súčasť Predmetu nájmu alebo jeho príslušenstvo tak, aby v prípade potreby tieto zariadenia mohli zamestnanci Nájomcu správne a efektívne využívať.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že Budovu na vlastné náklady poistil, nie však majetok Nájomcu či jeho návšteví. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok Nájomcu ani za majetok tretích osôb, umiestnený alebo inštalovaný v Predmete nájmu. Všetok svoj majetok si Nájomca môže poistiť proti všetkým rizikám na vlastné náklady.

## Článok VII.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Písomnosti týkajúce sa Nájmu sa medzi Zmluvnými stranami doručujú osobne alebo poštou, a to na adresu sídla príslušnej Zmluvnej strany. Písomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručení i v prípade, ak si ju adresát v odbernej lehote z akéhokoľvek dôvodu nevyzdvihne na pošte; za deň doručenia sa v tomto prípade považuje siedmy deň odo dňa, kedy bola zásielka uložená na pošte alebo bola poštou vrátená ako nedoručiteľná z dôvodu, že adresát sa v mieste doručenia nenachádza (nezdržiava).
2. Táto zmluva a všetky právne vzťahy z nej vyplývajúce a/alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä (a) ustanoveniami zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a (b) ustanoveniami § 663 až 684 a § 720 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
3. Zmluvné strany sú povinné na požiadanie si bez zbytočného odkladu poskytnúť navzájom všetku potrebnú súčinnosť, ktorú možno od nich spravodlivo požadovať, a to tak, aby mohli byť riadne a včas splnené všetky povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné alebo sa takým stane neskôr, nebude to mať vplyv na platnosť, účinnosť ani vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje na výzvu druhej Zmluvnej strany uzavrieť s ňou novú zmluvu, dohodu, resp. dodatok k tejto zmluve, ktorým sa nahradí dotknuté (neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné) ustanovenie, pokiaľ to bude potrebné a/alebo vhodné na úplné dosiahnutie účelu tejto zmluvy sledovaného Zmluvnými stranami pri jej uzatváraní. Nové ustanovenie, zmluva či dohoda pritom musí čo najviac zodpovedať účelu sledovanému dotknutým (nahradzaným) ustanovením.
4. Táto zmluva je vyhotovená a bude obomi Zmluvnými stranami riadne podpísaná v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po dva (2) rovnopisy. Túto zmluvu je možné zrušiť, zmeniť a/alebo doplniť len dodatkami uzavretými Zmluvnými stranami v písomnej forme, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak. Právo na vypovedanie tejto zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve ani právo na odstúpenie od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve tým však nie je dotknuté.
5. Táto zmluva má nasledovných šesť (6) príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou:
  - 6.1 príloha č. 1: výpis z listu vlastníctva číslo 8052 vedeného pre katastrálne územie Trnava;
  - 6.2 príloha č. 2: kópia katastrálnej mapy, na ktorej je zakreslený Pril'ahlý pozemok a Zastavaný pozemok;
  - 6.3 príloha č. 3: pôdorysy vybraných podlaží Budovy, resp. ich častí, z ktorých vyplýva poloha Nebytových priestorov;
  - 6.4 príloha č. 4: špecifikácia Nebytových priestorov a Zariadenia;
  - 6.5 príloha č. 5: kópia plnomocenstva udeleného zo strany Prenajímateľa spoločnosti Tatra Residence, s.r.o.;
  - 6.6 príloha č. 6: kópia energetického certifikátu Budovy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ týmto

udeľuje Nájomcovi súhlas na zverejnenie tejto zmluvy podľa predošlej vety vrátane zverejnenia identifikačných údajov Prenajímateľa i osôb, ktoré zaňho túto zmluvu podpíšu, a vrátane zverejnenia podpisov týchto osôb.

7. Každá zo Zmluvných strán sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že si text tejto zmluvy pred jej uzavretím prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje, že táto zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, že prejavy vôle tvoriace túto zmluvu sú určité a zrozumiteľné a plnenie z nej je možné a dovolené. Na znak súhlasu Zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Každá Zmluvná strana sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že disponuje všetkými súhlasmi potrebnými na platné a účinné uzavretie tejto zmluvy a dodržala všetky záväzné pravidlá platné pre danú Zmluvnú stranu súvisiace s uzavretím tejto zmluvy.

**Prenajímateľ:**  
V Bratislave, dňa . [redacted]

[redacted]

**Nájomca:** [redacted]  
V Bratislave, dňa ..... [redacted]

[redacted]

PRODEAL, a. s.  
s sídlom v Bratislave, [redacted]  
na základe plnej moci  
obchodnej spoločnosť Tatra Residence, s.r.o.,  
ktorá je konajú jej konateľia

**Mgr. Ing. Miroslav Hladký**      **Mgr. Ing. Miroslav Hladký**  
konateľ                              konateľ

za Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky  
**Ing. František Imrecze**  
prezident finančnej správy

FINANČNÉ RIADITEĽSTVO SR  
Lazovná 63  
974 01 BANSKÁ BYSTRICA  
-29-

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Trnava  
 Obec: TRNAVA  
 Katastrálne územie: Trnava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 05.04.2013  
 Čas vyhotovenia: 13:04:59

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8052

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5308/ 6	2408	Zastavané plochy a nádvoria	22			2
5308/ 8	3797	Zastavané plochy a nádvoria	16			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkoviisko a ich súčasť

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
8188	5308/ 8	14	Business centrum Trnava		1

Legenda

Druh stavby

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo: Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podľa miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účasť k právneho vzťahu	Vlastník	
1	PRODEAL, a.s., Černyševského 50, Bratislava, PSČ 851 01, SR	1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia	V 6433/06 Kúpna zmluva právoplatná dňa 5.12.2006- v.z.5378/06
Titul nadobudnutia	Na rozostavanú stavbu na parc.č.5308/8 - Mesto Trnava: Stavebné povolenie č. OSaŽP-26274/2007 68393/2007/Kch, právoplatné dňa 14.12.2007, geom.plán č. 12/2009 - v.z. 3066/09
Titul nadobudnutia	Z 2803/10 Návrh na zápis budovy na parc.č. 5308/8 do KN zo dňa 30.06.2010, Mesto Trnava, Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla č. OOaVS-ÚO/35024-52876/2010/Kc zo dňa 22.06.2010, geometrický plán č. 56/2010- v.z. 4150/10

## ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 1 - Na pozemky parc.č.5308/8 (GP č. 12/2009), 5308/6 vecné bremeno: právo uloženia inžinierskych sietí a to vodovod, kanalizácia (dažďová splašková), horúcovod - teplo, elektrika - silnoprád, právo prechodu cez uvedené pozemky, právo prejazdu osobnými, nákladnými a inými motorovými vozidlami cez pozemky parc.č. 5308/5, 5308/6 v prospech každodobých vlastníkov pozemkov parc.č. 5308/1, 5308/7. Vecné bremeno sa zriaďuje na dobu určitú - 99 rokov, vecné bremeno zaniká uplynutím tejto doby - V 5931/08 Zmluva o zriadení vecného bremena právoplatná dňa 30.9.2008 - v.z. 3969/08, - 3066/09
- 1 1/ Na parc.č. 5308/6, 5308/8 (GP č. 12/2009) - Záložné právo v prospech : Tatra banka a.s., Hodžovo nám.3, Bratislava, IČO:00686930, zmluva o splátkovom úvere č.3069/2008, zmluva o záložnom práve V 6922/08 právoplatná dňa 5.11.2008 - v.z. 4584/08, - 3066/09
- 1 2/ Na pozemky parc.č.5308/6, 5308/8 a rozostavanú stavbu 'Business centrum Trnava' na pozemku parc.č.5308/8 - zriadené záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO 00 686 930, Zmluva o splátkovom úvere č. 3069/2008; Zmluva o zriadení záložného práva V 3217/09, právoplatná dňa 07.08.2009 - v.z. 3066/09

Iné údaje:

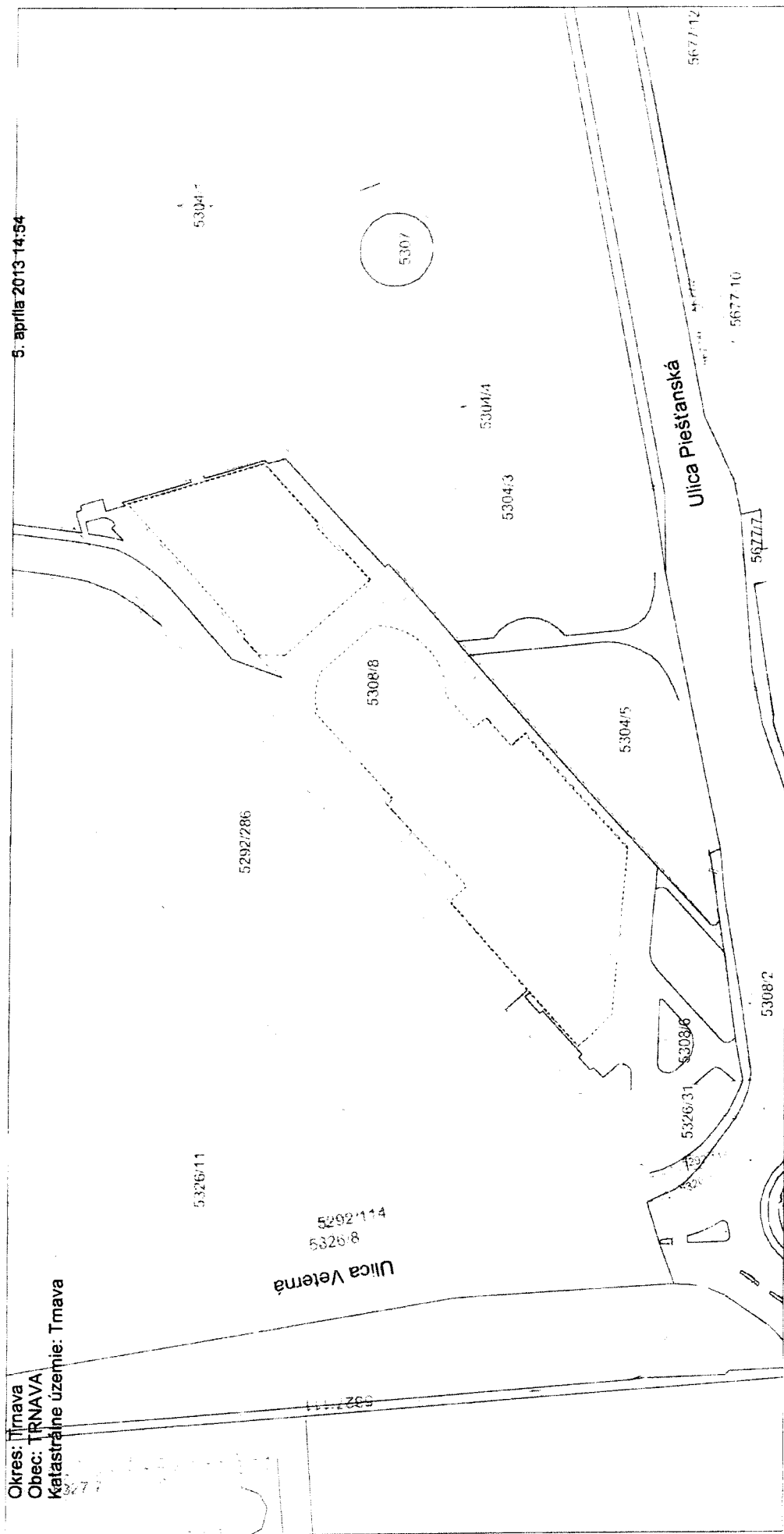
- 1 - K parcele č. 5308/8 (GP č. 12/2009), p.č.5308/6 / GP č. 50/2007/ prislúcha právo prechodu, právo prejazdu osobnými , nákladnými a inými motorovými vozidlami a právo uloženia inžinierskych sietí na parc.č. 5292/124 , 5292/274, 5295/275 ( zapísaná v LV č.7449) v rozsahu podľa geometrického plánu č.203/2004 v prospech vlastníkov parc.č. 5308/5, 5308/6 ako aj každodobých vlastníkov týchto pozemkov. Toto právo sa zriaďuje na dobu určitú a to na 99 rokov odo dňa 24.2.2005 - V 913/05 - vecné bremeno právoplatná dňa 24.2.2005 - v.z.822/05, - 2826/06, 4930/07, - 3066/09
- 1 - Právo po pozemkoch par.č. 5326/18, 5326/19, 5326/20, 5326/21, 5326/30, 5326/31, 5309/12, 5292/124, 5292/274, 5292/275 , 5292/115, 5292/145 a 5292/158 / zapísané na LV č. 7449/ prechodu a prejazdu osobnými, nákladnými a inými motorovými vozidlami a právo uloženia inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 59/2005 v prospech každodobého vlastníka pozemku par.č. 5308/8 (GP č. 12/2009), p.č. 5308/6 /GP č. 50/2007/ na dobu určitú, a to na 99 rokov odo dňa povolenia vkladu vecného bremena- V 4283/05- Zmluva o zriadení vecného bremena právoplatná dňa 18.8.2005- v.z.3512/05, -2826/07, -4930/07, -3066/09
- 1 R 129/06 - na parc.č.5308/1, 5308/5 - Obv.pozemkový úrad Trnava, Rozhodnutie č.k.2006/01708 - trvalé odňatie, právoplatné dňa 3.5.2006, geom.pl.č. 30.2006. -v.z. 2826/06
- 1 R 502/07- Na par.č. 5308/6: Obvodný pozemkový úrad v Trnave, Rozhodnutie Č. K/2007/01845 právoplatné dňa 3.9.2007, GP č. 50/2007- v.z.4930/07
- 1 Na parc.č. 5308/1, 5308/7 - geom.pl.č. 20/2008 - v.z. 1808/08
- 1 R 777/09 Žiadosť o zápis zmeny sídla spoločnosti do KN zo dňa 04.11.2009, Výpis z obchodného registra OS Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka číslo:4686/B zo dňa 27.10.2009 - v.z. 139/10

Poznámka:

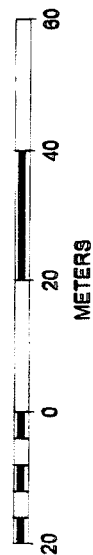
Bez zápisu.

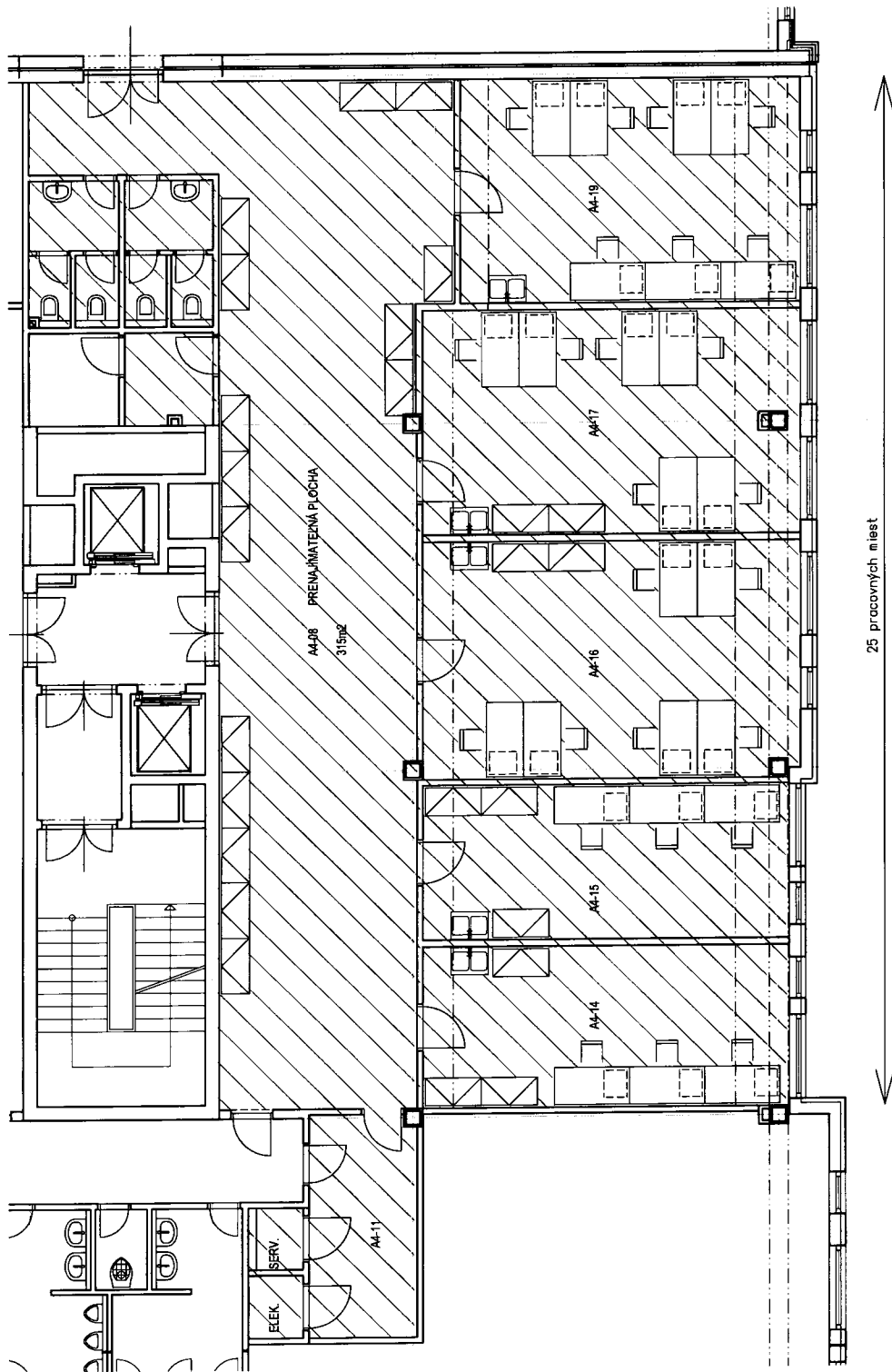



GKÚ Bratislava  
**Informatívna kópia z mapy**  
Vytvorená cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 098





	OZNACENIE PLOCHY NÁJDKU	315m <sup>2</sup>
	CELKOVÁ PLOCHA	25
	POČET PRACOVNÝCH MIEST	25
	KANCELÁRSKY STOL	25
	KONTAJNER	25
	KANCELÁRSKA STOLIČKA	25
	SKRÍŇA	25

## Zariadenie nebytových priestorov

## Príloha č.4

Zariadenie		Počet
nebytových priestorov		ks
1	pracovný stôl	25
2	zásuvkový kontajner	25
3	kancelárska stolička	25
4	kancelárska skriňa vysoká	25

### Materiálový popis štandardného vybavenia nebytových priestorov

- PVC - kancelárske priestory
- dlažba - sociálne zariadenia
- sadrokartónové priečky
- maliarske práce - farba biela
- kazetový podhlľad
- dvere interiérové a vchodové
- štrukturovaná kabeláž ( dátové rozvody, dátová dvojzásuvka v počte 1 ks pre každého zamestnanca)
- elektrická požiarňa signalizácia
- požiarne-evakuačný rozhlas
- silnoprád, osvetlenie
- klimatizácia
- vzduchotechnika

## GENERÁLNE PLNOMOCENSTVO

**Splnomocniťel :**

**Obchodné meno:** **PRODEAL, a.s.**

**Sídlo:** **Černyševského 50**  
**851 01 Bratislava**

**IČO:** **36 702 196**

**Zápis v obchodnom registri:** **Okresný súd Bratislava, oddiel: Sa, vložka č. 4686/B**

**Oprávnenie konať v mene spoločnosti**

**Priezvisko:** **Horváth**

**Meno:** **Igor** **Titul. Ing.**  
**predseda predstavenstva**

**Priezvisko:** **Guba**

**Meno:** **Peter** **Titul. Ing.**  
**člen predstavenstva**

**Splnomocnenec:**

**Obchodné meno:** **Tatra Residence, s.r.o.**

**Sídlo:** **Hodžovo nám. 3,**  
**811 06 Bratislava**

**IČO:** **35 805 498**

**Zápis v obchodnom registri:** **Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 23415/B**

**Oprávnenie konať v mene spoločnosti**

**Priezvisko:** **Kaščák**

**Meno:** **Marcel** **Titul. Ing.**  
**konateľ**

**Priezvisko:** **Sušarský**

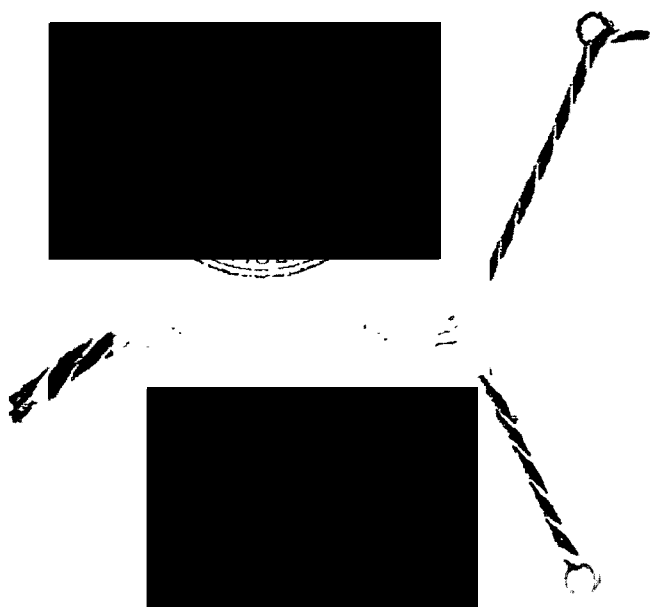
**Meno:** **Miloš** **Titul Ing., Mgr.**  
**konateľ**



Zároveň je toto listina súčasťou súhrnu s predloženým  
originálom (opisovateľskou kópiou) skladajúca sa z 4 strán  
Je o fotokópiu úplne (bezpečne) na listine boli vykonané tieto  
zmeny, doplnky, vsuvky, škrtky .....  
Na listine neboli (boli) vykonané opravy metód s predloženou  
listinou  
v Bratislave dňa 26. AUG. 2011 Podpis FA



za  
J



# Energetický štítok budovy

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z.  
o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
č. 3548 / 2010 / 91 / 019112008 / EŠB

Názov budovy: **Business centrum Trnava**

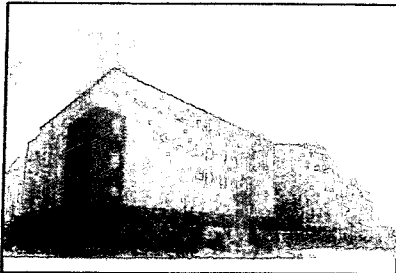
Parc.č.: **5308/1, 5292/114, 5292/115,  
5326/31, 5325/30, a 5329/115,**

Ulica, číslo: **Veterná ulica**

Obec: **Trnava**

Účel spracovania energetického certifikátu: **Nová budova**

Nová budova  Významná obnova  Predaj  Prenájom  Iný účel



Celková podlahová plocha:  
**18723,0 m<sup>2</sup>**

### Hodnotenie jednotlivých miest spotreby

Vykurovanie:  
**B**

Príprava teplej vody:  
**B**

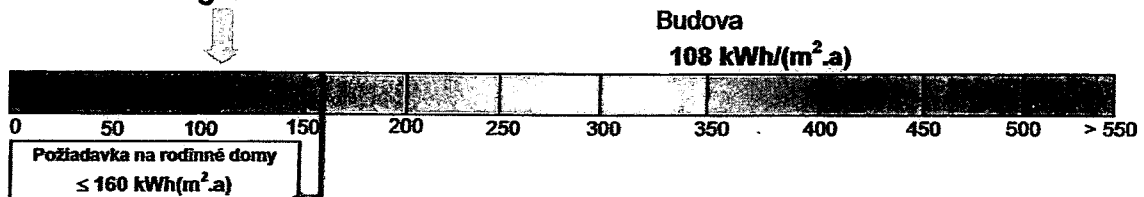
Vetranie/klimatizácia:

Osvetlenie:  
**E**

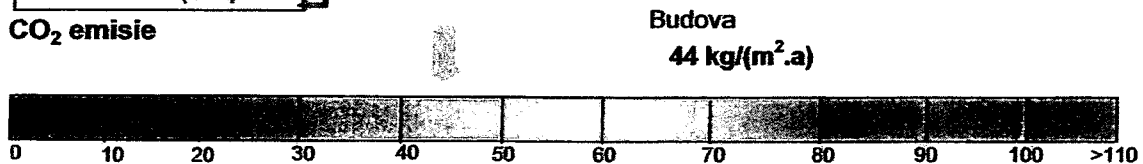
ENERGETICKÝ ŠTÍTOK BUDOVY

<b>Kategória budovy:</b> Ostatné budovy	Aktuálny stav
<b>Globálny ukazovateľ:</b> Celková dodaná energia	84 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
Nízka potreba energie	
<b>C</b>	
<b>D</b>	
<b>E</b>	
Vysoká potreba energie	
Normalizované hodnotenie:	×
Prevádzkové hodnotenie:	
<b>Minimálna požiadavka R<sub>e</sub>:</b>	<b>97</b>
<b>Typická budova R<sub>e</sub>:</b>	<b>185</b>

### Primárna energia



### CO<sub>2</sub> emisie



### Prehľad navrhovaných opatrení:

Obvodový plášť:	
Strecha:	
Podlaha:	
Okná:	
Vykurovací systém:	
Príprava teplej vody:	
Vetranie/klimatizácia:	
Osvetlenie:	Svietidlá so žiarivkami
Iné:	

Dátum vyhotovenia: **15.05.2010**

Platnosť najviac do: **15.05.2020**

Meno a priezvisko osoby s odbornou spôsobilosťou: Ing. Jana Ostrochovská

Podpis:

Kontakt: 0903741300

e-mail: janka.ostr@gmail.com

IČO: 36 957 364

DIC: 1043786645