

# Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o nájme

uzatvorená

podľa ustanovení § 289 a nasl. Obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Zb. v znení aktuálne účinnom na území Slovenskej republiky)

medzi

## Budúcim prenajímateľom:

Obchodné meno: **PRODEAL, a. s.**  
Sídlo: Hodžovo námestie č.3, 811 06 Bratislava  
IČO: 36 702 196  
DIČ / IČ DPH: 2022274375 / SK2022274375  
IBAN: SK42 1100 0000 0026 2186 5225  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 4686/B  
Konajúce osoby: Mgr. Ing. Miloš Sušarský, predseda predstavenstva a Mgr. Ing. Miroslav Hladký, člen predstavenstva  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., číslo účtu: 2621865225/1100  
(ďalej pre vyššie uvedenú právnickú osobu - obchodnú spoločnosť aj len „Budúci prenajímateľ“)

a

## Budúcim 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, IBAN SK14 8180 0000 0070 0043 7837

(ďalej pre vyššie uvedenú právnickú osobu – rozpočtovú organizáciu aj len „Budúci nájomca“)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca sa ďalej spoločne označujú aj len ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito ako „Zmluvná strana“.)

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

- Budúci 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:
  - 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**“),
  - 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
  - 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**“).
- 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 Príľahom pozemku sú vybudované najmä chodníky, príjazdové komunikácie a nekruté 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“.

3. Budúci 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.
4. Budúci nájomca má záujem prevziať od Budúceho prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania **Nebytové priestory** a to:
  - 4.1 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 180 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na treťom (3.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy
  - 4.2 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 2117 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku A a B Budovy a na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku C Budovy
  - 4.3 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 758,51 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na šiestom (6.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy
  - 4.4 **nebytové priestory určené pre archív a registratúru** o výmere 800,00 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na druhom (2.) podzemnom podlaží bloku C Budovy
  - 4.5 **skladové priestory** o celkovej výmere 168 m<sup>2</sup> na druhom (2.), podzemnom podlaží bloku C Budovy, (ďalej sa tieto priestory označujú spoločne len ako „**Nebytové priestory**“).
  - 4.6 zariadenie Nebytových priestorov (a to pracovné stoly, kancelárske stoličky, zásuvkové kontajnery, kancelárske skrine, rokovací stôl, rokovacie stoličky, šatníkové skrine, ďalej len „**Zariadenie**“).
5. Budúci Nájomca na základe tejto zmluvy ďalej prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania, aj
  - 5.1 **päť (5) parkovacích miest**, ktoré sa nachádzajú na prvom (1.) podzemnom podlaží Budovy, ako parkovacie miesta č. 80 až 84  
**a tridsať dva (32) parkovacích miest**, ktoré sa nachádzajú na druhom (2.) podzemnom podlaží Budovy, ako parkovacie miesta č. 68 až 99, a z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto tridsať sedem (37) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Interiérové parkovacie miesta**“),
  - 5.2 **osem (8) nekrýtych parkovacích miest**, nachádzajúcich sa na Parkovisku, ako parkovacie miesta č. 8 až 15 a z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto osem (8) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Exteriérové parkovacie miesta**“).
6. Budúci prenajímateľ je ochotný za podmienok uvedených nižšie v tejto zmluve uzavrieť s Budúcim nájomcom Zmluvu o nájme, ktorou prenechá Budúcemu nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v predchádzajúcich bodoch 4 a 5 tohto článku.

## Článok II.

### Závazok uzavrieť Zmluvu o nájme

1. Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť spolu v písomnej forme Zmluvu o nájme, a to do jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzavretie Zmluvy o nájme. Ktorákoľvek so zmluvných strán je oprávnená písomne vyzvať druhú stranu na uzatvorenie Zmluvy o nájme, a to prvým dňom po dni, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva.
2. Zmluva o nájme, na ktorej uzavretí sa zmluvné strany zaviazali touto zmluvou, bude mať nasledovný obsah a znenie s prípustnými úpravami v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy:

Vzor  
**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: *Hodžovo námestie č.3, 811 06 Bratislava*  
IČO: *36 702 196*  
DIČ / IČ DPH: *2022274375 / SK2022274375*  
IBAN: *SK42 1100 0000 0026 2186 5225*  
Registrácia: *Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo 4686/B*  
Konajúce osoby: *Mgr. Ing. Miloš Sušarský, predseda predstavenstva a Mgr. Ing. Miroslav Hladký, člen predstavenstva*  
Bankové spojenie: *Tatra banka, a.s., číslo účtu: 2621865225/1100*  
*(ďalej pre vyššie uvedené právnickú osobu - obchodnú spoločnosť aj len „Prenajímateľ“)*

**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. IBAN SK14 8180 0000 0070 0043 7837*

*(ďalej pre vyššie uvedené 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**

1. Zástupcovia Zmluvných strán sa dohodli, že dňom 01.10.2014, za podmienky, že táto Zmluva nadobudne platnosť a účinnosť, sa rušia nasledovné zmluvy:

1.1 **Zmluva o nájme zo dňa 22.4.2013 v znení jej neskoršieho dodatku č. 1 zo dňa 15.8.2013**, ktorej predmetom nájmu boli: administratívne (kancelárske) priestory o celkovej výmere 758,51 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na šiestom (6.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy ako miestnosti č. 01 až 09, 11 až 18 a 20 až 22 a päť (5) parkovacích miest, ktoré sa nachádzajú na prvom (1.) podzemnom podlaží Budovy, ako parkovacie miesta č. 80 až 84 a päť (5) nekrytých parkovacích miest nachádzajúcich sa na Parkovisku, ako parkovacie miesta č. 8 až 12 a zariadenie nebytových priestorov (a to pracovné stoly, kancelárske stoličky, zásuvkové kontajnery, kancelárske skrine, rokovací stôl, rokovacie stoličky)

1.2 **Zmluva o nájme zo dňa 13.8.2013** ktorej predmetom nájmu boli: nebytové priestory určené pre archív a registratúru o výmere 800,00 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na druhom (2.) podzemnom podlaží bloku C Budovy a parkovacie miesto, ktoré sa nachádza na druhom (2.) podzemnom podlaží Budovy, ako parkovacie miesto č. 81 a zariadenie (regály) pre archíváciu, umiestnené v Nebytových priestoroch.

2. 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:
  - 2.1 pozemok s parcelným číslom 5308/6, o výmere 2408 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, ktorý je parcelou registra „C“ evidovanou na katastrálnej mape (ďalej pre tento pozemok len „**Priľahlý pozemok**“),
  - 2.2 pozemok s parcelným číslom 5308/8, o výmere 3797 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, ktorý je parcelou registra „C“ evidovanou na katastrálnej mape (ďalej pre tento pozemok len „**Zastavaný pozemok**“), a
  - 2.3 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**“).
3. Priľahlý pozemok spolu so Zastavaným pozemkom a Budovou sa ďalej spoločne označujú aj ako „**Nehnuteľnosti**“.
4. Výlučné vlastnícke právo Prenajímateľa k Nehnuteľnostiam preukazuje výpis z listu vlastníctva číslo 8052 vedeného pre katastrálne územie Trnava, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Kópia katastrálnej mapy, na ktorej je zakreslený Priľahlý pozemok a Zastavaný pozemok, tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
5. 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 Priľahlom pozemku sú vybudované najmä chodníky, príjazdové 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. OŠaŽP/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“.
6. 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.
7. Nájomca na základe tejto zmluvy prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania Nebytové priestory a to:
  - 7.1 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 180 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na treťom (3.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy a sú znázornené v prílohe č. 3A
  - 7.2 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 2117 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku A a B Budovy a na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku C Budovy, ktoré sú znázornené v prílohe č. 3B a
  - 7.3 **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 758,51 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na šiestom (6.), nadzemnom podlaží bloku A Budovy a ktoré sú znázornené v prílohe č. 3C;
  - 7.4 **nebytové priestory určené pre archív a registratúru** o výmere 800,00 m<sup>2</sup>, ktoré sa nachádzajú na druhom (2.) podzemnom podlaží bloku C Budovy a sú znázornené v prílohe č. 3D;
  - 7.5 **skladové priestory** o celkovej výmere 168 m<sup>2</sup> na druhom (2.), podzemnom podlaží bloku C Budovy, znázornené v prílohe č. 3D tejto zmluvy, (ďalej sa tieto priestory označujú spoločne len ako „**Nebytové priestory**“). Znázornenie nábytku a vnútorného dispozičného riešenia v prílohe č. 3A, 3B a 3C je iba príkladom, ako môžu byť Nebytové priestory zariadené.
8. Nájomca na základe tejto zmluvy ďalej prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania, aj
  - 8.1 **päť (5) parkovacích miest**, ktoré sa nachádzajú na prvom (1.) podzemnom podlaží Budovy, sú znázornené v prílohe č. 3E tejto zmluvy ako parkovacie miesta č. 80 až 84  
**a tridsať dva (32) parkovacích miest**, ktoré sa nachádzajú na druhom (2.) podzemnom podlaží Budovy, sú znázornené v prílohe č. 3F tejto zmluvy ako parkovacie miesta č. 68 až 99, a z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto tridsať sedem (37) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Interiérové parkovacie miesta**“),
  - 8.2 **osem (8) nekrytých parkovacích miest**, nachádzajúcich sa na Parkovisku, ktoré sú znázornené v prílohe č. 3G tejto zmluvy, ako parkovacie miesta č. 8 až 15 a z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto osem (8) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Exteriérové parkovacie miesta**“).
9. Nájomca na základe tejto zmluvy prevezme od Prenajímateľa do nájmu zariadenie Nebytových priestorov (a to pracovné stoly, kancelárske stoličky, zásuvkové kontajnery, kancelárske skrine, rokovací stôl, rokovacie stoličky, šatníkové skrine) uvedené v prílohe č. 4 tejto zmluvy (ďalej len „**Zariadenie**“).

## **Článok II.** **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania a Nájomca do takého užívania (nájmu) od Prenajíateľa preberá (a) Nebytové priestory, (b) Interiérové parkovacie miesta a (c) Exteriérové parkovacie miesta (d) Zariadenie, (ďalej spolu len „Predmet nájmu“), a to počnúc dňom 01.10.2014 o 00:00 hod.
2. Nájmu Predmetu nájmu založený touto zmluvou sa ďalej označuje aj len ako „Nájom“.
3. Nájomca bude počas trvania Nájmu platiť Prenajíateľovi 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. 5 tejto zmluvy. Prenajíateľ 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 Prenajíateľ, bez zbytočného odkladu po tom, ako bude Prenajíateľovi preukázateľne oznámená potreba takých opráv, (b) správu, servis a potrebné revízie všetkých zariadení vo vlastníctve Prenajíateľa, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom Predmetu nájmu, (c) dezinfekciu, deratizáciu, dezinfekciu Predmetu nájmu podľa platných noriem, ako aj (d) celoročnú údržbu Exteriérových parkovacích miest a prístupových komunikácií, ako aj ostatných plôch nachádzajúcich sa na Príľahlom pozemku.
5. Prenajíateľ sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať na Nebytových priestoroch (s výnimkou priestorov uvedených v bode 7.3,7.4 a 7.5 čl. I) - **administratívne (kancelárske) priestory** o celkovej výmere 2117 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa na treťom(3.) a štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku A a B Budovy a na štvrtom (4.), nadzemnom podlaží bloku C Budovy, ktoré sú znázornené v prílohe č.3A a 3B , interiérové úpravy tak, aby najneskôr dňa 01. 09.2014 dispozičné riešenie uvedených Nebytových priestorov zodpovedalo požiadavkám Nájomcu, ktoré Nájomca písomne definuje v spolupráci s Prenajíateľom ku dňa uzavretia tejto zmluvy, avšak najneskôr však ku dňu 01.04.2014. Aby sa predišlo pochybnostiam, Zmluvné strany potvrdzujú, že Prenajíateľ nie je povinný vybaviť Nebytové priestory uvedené v predchádzajúcej vete žiadnou výpočtovou technikou, žiadnou inou kancelárskou technikou, žiadnymi elektrospotrebičmi, žiadnym spotrebným kancelárskym materiálom. Znázornenie nábytku a dispozičného riešenia v prílohe č. 3A a 3B tejto zmluvy je teda iba príkladom, ako si Nájomca môže Nebytové priestory zariadiť.
6. Prenajíateľ sa zaväzuje počas doby Nájmu poskytovať Nájomcovi, resp. zabezpečiť pre Nájomcu riadne plnenie (dodávky) nasledujúcich služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu:
  - 6.1 dodávku elektrickej energie a tepla do Nebytových priestorov,
  - 6.2 dodávku teplej úžitkovej vody a chladu do Nebytových priestorov s výnimkou skladu,
  - 6.3 dodávku vody z verejného vodovodu do Nebytových priestorov s výnimkou skladu, odvádzanie odpadových vôd z Nebytových priestorov verejnou kanalizáciou, a
  - 6.4 odvoz a likvidácia bežného komunálneho odpadu z Predmetu nájmu s výnimkou skladu.
7. Prenajíateľ 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.
8. Účelom Nájmu je výkon činnosti, resp. plnenie úloh orgánov štátnej správy v oblasti daní, poplatkov a colníctva vyplývajúci z zákonov uvedených v článku I. bod 6. 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 Prenajíateľ Nájomcu 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 zasadacích priestorov, kuchyniek a ďalších súčastí Nebytových priestorov), skladových priestorov a účelovým určením Interiérových parkovacích miest i Exteriérových parkovacích miest sa rozumie ich využívanie na parkovanie osobných motorových vozidiel.
9. Prenajíateľ sa zaväzuje najneskôr dňa 01.09.2014 sprístupniť Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto zmluvou. O prevzatí a odovzdaní Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami písaný 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.
10. 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. Prenajíateľ je povinný umožniť návštevníkom Nájomcu 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.

11. Nebytové priestory sú samostatne uzavreté a uzamykateľné, a zároveň sú vybavené elektronickým zabezpečovacím systémom, ktorý spĺňa zákonom stanovené bezpečnostné parametre. V Nebytových priestoroch bude samostatne uzamykateľná aj každá kancelária.
12. Nájomca prehlasuje, že priestory uvedené v čl. I body 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 a 7.5 svojím vybavením a dispozičným riešením plne zodpovedajú požiadavkám Nájomcu a Prenajímateľ nie je povinný ich ďalej upravovať a vybavovať.

### Článok III.

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

1. Nájomca sa zaväzuje za dobu trvania Nájomu uhrádzať Prenajímateľovi nájomné za Predmet nájomu, ktorého výška za jednotlivé súčasti Predmetu nájomu v čase začatia Nájomu je nasledovná:
  - 1.1 nájomné za **administratívne ( kancelárske) priestory** predstavuje 6,10 EUR / m<sup>2</sup> / kal. mesiac (slovom šesť eur a desať eurocentov za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje 18 638,61 EUR mesačne (osemnásťtisícšesťstotridsaťosem eur a šesťdesiatjeden eurocentov) za administratívne ( kancelárske) priestory a
  - 1.2 nájomné za **Interiérové parkovacie miesta aj Exteriérové parkovacie miesta** predstavuje 45,00 EUR (slovom štyridsaťpäť eur) bez DPH za jedno parkovacie miesto za kalendárny mesiac, čo predstavuje 2 025,00 EUR bez DPH mesačne (slovom dvetisícdvadsaťpäť eur) za všetky Interiérové parkovacie miesta aj Exteriérové parkovacie miesta,
  - 1.3 nájomné za **Zariadenie** predstavuje 8 875,00 EUR/ kal. mesiac (slovom osemtisícosemstosedemdesiatpäť eur za kalendárny mesiac),
  - 1.4 nájomné za **skladové priestory** predstavuje 3,90 EUR/m<sup>2</sup> / kal. mesiac (slovom tri eur a deväťdesiat eurocentov za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje 655,20 EUR mesačne (slovom šesťstopäťdesiatpäť eur a dvadsať eurocentov) za skladové priestory.
  - 1.5 nájomné za **nebytové priestory určené pre archív a registratúru** predstavuje 3,90 EUR / m<sup>2</sup> / kal. mesiac (slovom tri eur a deväťdesiat eurocentov za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje 3 120,00EUR mesačne (slovom tritisícstodvadsať eur).
2. Nájom Nebytových priestorov a Zariadenia, 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.
3. K nájomnému za Interiérové parkovacie miesta a Exteriérové parkovacie miesta bude pripočítaná príslušná DPH a Nájomca bude povinný toto nájomné uhrádzať Prenajímateľovi aj s uvedenou DPH.
4. Popri nájomnom sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi úhrady za služby spojené s užívaním Nebytových priestorov uvedené v článku II, bod 6 tejto zmluvy vrátane jeho podbodov (ďalej len „Služby“), a to vo výške skutočných nákladov na Služby určených podľa článku III, bod 7 tejto zmluvy. Na tieto úhrady je Nájomca povinný uhrádzať pravidelný mesačný preddavok, ktorého výška v čase začatia Nájomu predstavuje 1,33 EUR (slovom jedno euro a tridsaťtri eurocentov) bez DPH za meter štvorcový podlahovej plochy administratívnych kancelárskych priestorov, za kalendárny mesiac a 0,50 EUR (päťdesiat eurocentov) bez DPH za meter štvorcový podlahovej plochy skladových priestorov a nebytových priestorov určených pre archív a registratúru, 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.
5. Počnúc rokom 2015 je Prenajímateľ oprávnený každoročne k prvému októbru daného roka zvýšiť nájomné za Nebytové priestory administratívne priestory) v rozsahu zodpovedajúcom miere inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predošlý kalendárny rok (použije sa CPI index vyjadrujúci celoročný nárast cenovej hladiny v SR vždy za rok predchádzajúci roku aktuálnej indexácie, resp. iný obdobný index zverejňovaný príslušným orgánom verejnej moci, ak by uvedený CPI index prestal byť zverejňovaný). (T.z., že prvýkrát je Prenajímateľ oprávnený uvedené nájomné takto zvýšiť k 01.10.2015, a to o výšku inflácie za rok 2014. Každý ďalší rok sa bude postupovať obdobne). Zvýšenie nájomného podľa predošlej vety Prenajímateľ oznámi Nájomcovi a premietne vo svojej fakturácii.
6. Nájomné za Predmet nájomu i preddavky na úhrady za Služby za každý kalendárny mesiac trvania Nájomu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy spolu s nájomným, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Nájomné i preddavok na Služby bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak Prenajímateľ neoznámi Nájomcovi na tento účel iné číslo účtu aspoň 5 kalendárnych dní pred dňom splatnosti nájomného, resp. preddavku na Služby.
7. V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté všetky náklady Prenajímateľa, vrátane nákladov podľa článku II. bodu 4 tejto zmluvy, avšak s výnimkou nákladov na poskytovanie Služieb (článok II. bod 6 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 (a) pri všetkých tých Službách, ktorých celkové množstvo skutočne dodané Nájomcovi (resp. dodané do Predmetu nájomu) 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 (b) pri všetkých Službách, ktorých celkové množstvo skutočne dodané Nájomcovi (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 vždy do 31.05. kalendárneho roka vykoná vyúčtovanie nákladov na Služby, ktoré má znášať Nájomca podľa predošlej vety, za predchádzajúci kalendárny rok a zašle ho Nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vypracovaní. 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. V nasledujúcich rokoch môže byť výška preddavku na Služby, ktorý má Nájomca platiť, upravená podľa skutočnej spotreby a skutočných nákladov zistených vždy v poslednom vyúčtovaní, a to písomným dodatkom k tejto zmluve.

8. Nebytové priestory sú, resp. najneskôr v čase ich odovzdania Nájomcovi budú vybavené nasledovnými meračmi spotreby energií a služieb dodávaných do Nebytových priestorov s výnimkou skladových priestorov: vodomermom na teplú vodu, vodomermom na studenú vodu a elektromermom.
9. 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.
10. 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 01.10.2014 o 00:00 hod. a uplynie (končí) dňa 01.10.2024 o 24:00 hod.. Prenajímateľ dňa 01.09.2014 sprístupní Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie dohodnuté touto Zmluvou.
2. Pred uplynutím doby Nájmu dohodnutej v tejto zmluve (vrátane jej predĺžení predpokladaných touto zmluvou) môže Nájom zaniknúť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo uplynutím výpovednej doby, ktorá začne plynúť na základe platnej písomnej výpovede Nájmu zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu. Prenajímateľ môže Nájom vypovedať, len ak nastane niektorý z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomca môže Nájom vypovedať len z niektorého z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 3 zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpoveď Nájmu ktoroukoľvek zo Zmluvných strán musí byť písomná, musí v nej byť uvedený a nezameniteľne skutkovo vymedzený skutočný (pravdivý) dôvod výpovede predpokladaný touto zmluvou a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď splňajúca požiadavky predošlej vety doručená jej adresátovi, t.j. príslušnej Zmluvnej strane. Žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť okrem prípadov, kedy to táto zmluva alebo zákon výslovne dovoľuje.
3. 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 odovzdávací protokol, podpísaný oboma Zmluvnými stranami.

#### **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 a parkovacích miest v Budove – najmä sa zaväzuje neobťažovať ostatných užívateľov nadmerným hlukom, vibráciami, zápachom, prachom a nečistotami. 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. *Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom dohovore s Prenajímateľom Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu za účelom vykonania revízií, opráv a údržby, ďalej tiež prístup minimálne 2x ročne po predchádzajúcom dohovore za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu. 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 nesplnenia 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.*
4. *Zmluvné strany sa dohodli, že každá z lehot uvedených v tejto zmluve, v ktorých má Prenajímateľ splniť určitú svoju povinnosť, sa predlžuje*
  - 4.1 *o čas, po ktorý splneniu príslušných záväzkov Prenajímateľa bránila prekážka nezavinená Prenajímateľom alebo jeho zmluvným partnerom odlišným od Nájomcu, a tiež*
  - 4.2 *o čas, po ktorý bol Nájomca v omeškani s plnením svojich povinností voči Prenajímateľovi alebo s poskytnutím požadovanej súčinnosti Prenajímateľovi.*

#### **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, keď 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, neučinné 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, neučinné 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 päť (5) príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou:  
5.1 príloha č. 1: výpis z listu vlastníctva číslo 8052 vedeného pre katastrálne územie Trnava;  
5.2 príloha č. 2: kópia katastrálnej mapy, na ktorej je zakreslený Príľahlý pozemok a Zastavaný pozemok;  
5.3 príloha č. 3 (A, B, C, D, E, F, G): pôdorysy vybraných podlaží Budovy, resp. ich častí, z ktorých vyplýva poloha Nebytových priestorov a Interiérových parkovacích miest v Budove a tiež poloha Exteriérových parkovacích miest na Parkovisku;  
5.4 príloha č. 4: špecifikácia Nebytových priestorov a Zariadenia;  
5.5 príloha č. 5: 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 podpisujú, 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 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 .....

**Nájomca:**

V Banskej Bystrici dňa .....

---

za PRODEAL, a. s.

---

za Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

**Mgr. Ing. Miloš Sušarský,** **Mgr. Ing. Miroslav Hladký**  
predseda predstavenstva člen predstavenstva

**Ing. František Imrecze**  
prezident finančnej správy

**Článok III.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Písomnosti súvisiace s touto zmluvou sa medzi Zmluvnými stranami doručujú osobne alebo poštou, a to na adresu sídla príslušnej Zmluvnej strany. Písomnosť sa pre účely tejto zmluvy považuje za doručenie 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. Práva a povinnosti každej zo Zmluvných strán založené touto zmluvou prechádzajú aj na jej právnych nástupcov.
3. Táto zmluva a všetky právne vzťahy z nej vyplývajúce a/alebo s ňou súvisiace sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä ustanoveniami *Obchodného zákonníka* (zákon č. 513/1991 Zb. v platnom znení).
4. 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 (nahrádzaným) ustanovením.
5. 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.
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. Budúci prenajímateľ týmto udeľuje Budúcemu nájomcovi súhlas na zverejnenie tejto zmluvy podľa predošlej vety vrátane zverejnenia identifikačných údajov Budúceho prenajímateľa i osôb, ktoré zaňho túto zmluvu podpisujú, 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.

**Budúci prenajímateľ:**

V Bratislave dňa .....

**Budúci nájomca:**

V Banskej Bystrici dňa .....

---

**PRODEAL, a. s.**

**Mgr. Ing. Miloš Sušarský**    **Mgr. Ing. Miroslav Hladký**  
predseda predstavenstva    člen predstavenstva

---

**za Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**

**Ing. František Imrecze**  
prezident finančnej správy

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ**

Okres: Trnava  
 Obec: TRNAVA  
 Katastrálne územie: Trnava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 28.02.2014  
 Čas vyhotovenia: 14:08:30

**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, nekrytý parkovisko a ich súčasť

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená sčíslovaním 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 postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

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

**IČO:**

Titúl nadobudnutia	V 6433/06 Kúpna zmluva právoplatná dňa 5.12.2006 - v.z.5378/06
Titúl nadobudnutia	Na rozostavanú stavbu na parc.č.5308/8 - Mesto Trnava: Stavebné povolenie č. OŠaŽP-26274/2007 68393/2007/Kch, právoplatné dňa 14.12.2007, geom.plán č. 12/2009 - v.z. 3068/09
Titúl 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 sčíslenia a orientačného čísla č. OOaVS-ÚO/35024-52876/2010/Kc zo dňa 22.06.2010, geometrický plán č. 58/2010 - v.z. 4160/10

## ČASŤ C: ĽARCHY

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, električka - silnoprúd, 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

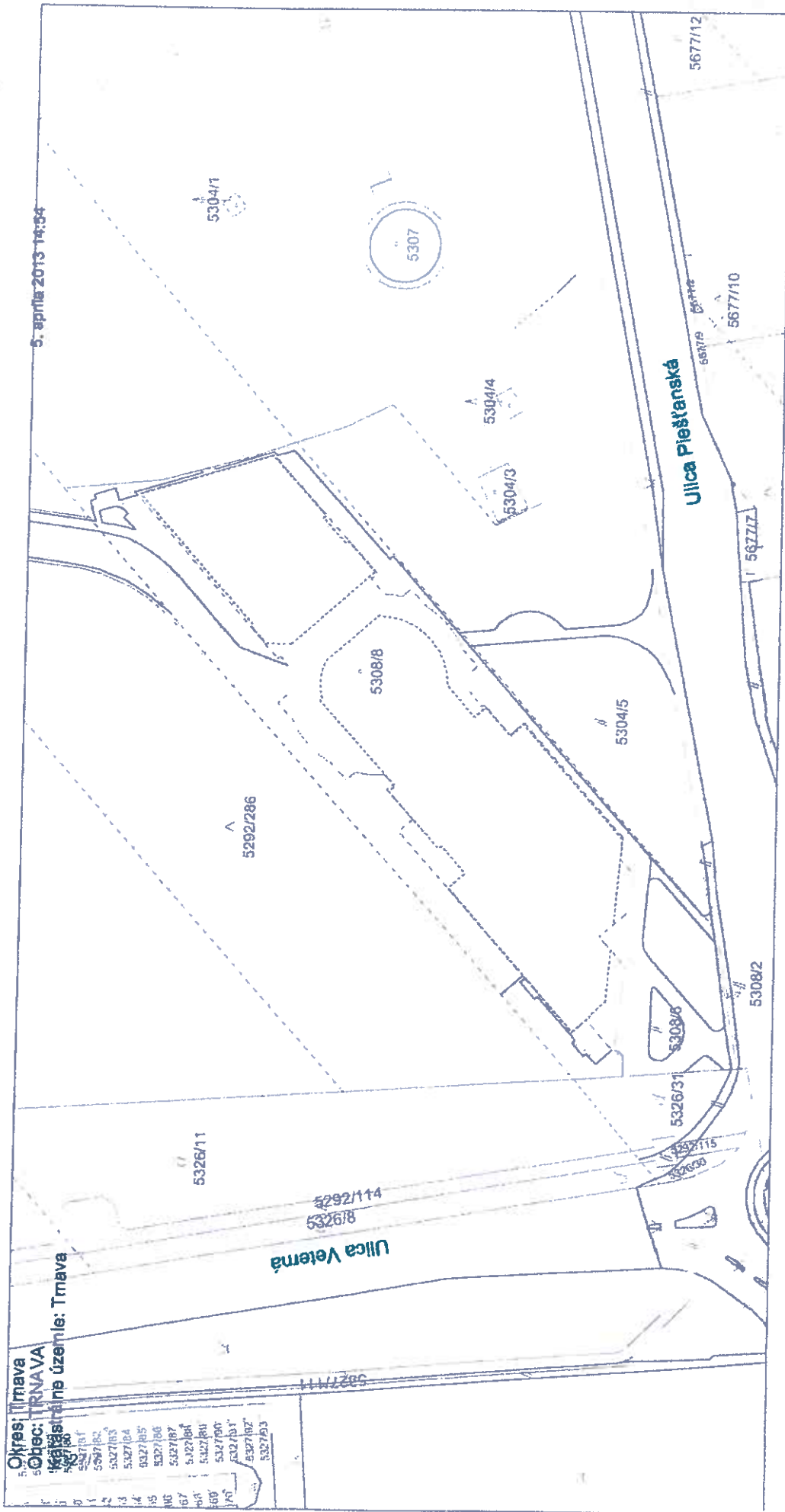
### Poznámka:

Bez zápisu.

GKÚ Bratislava

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorená čas katastrálny portál

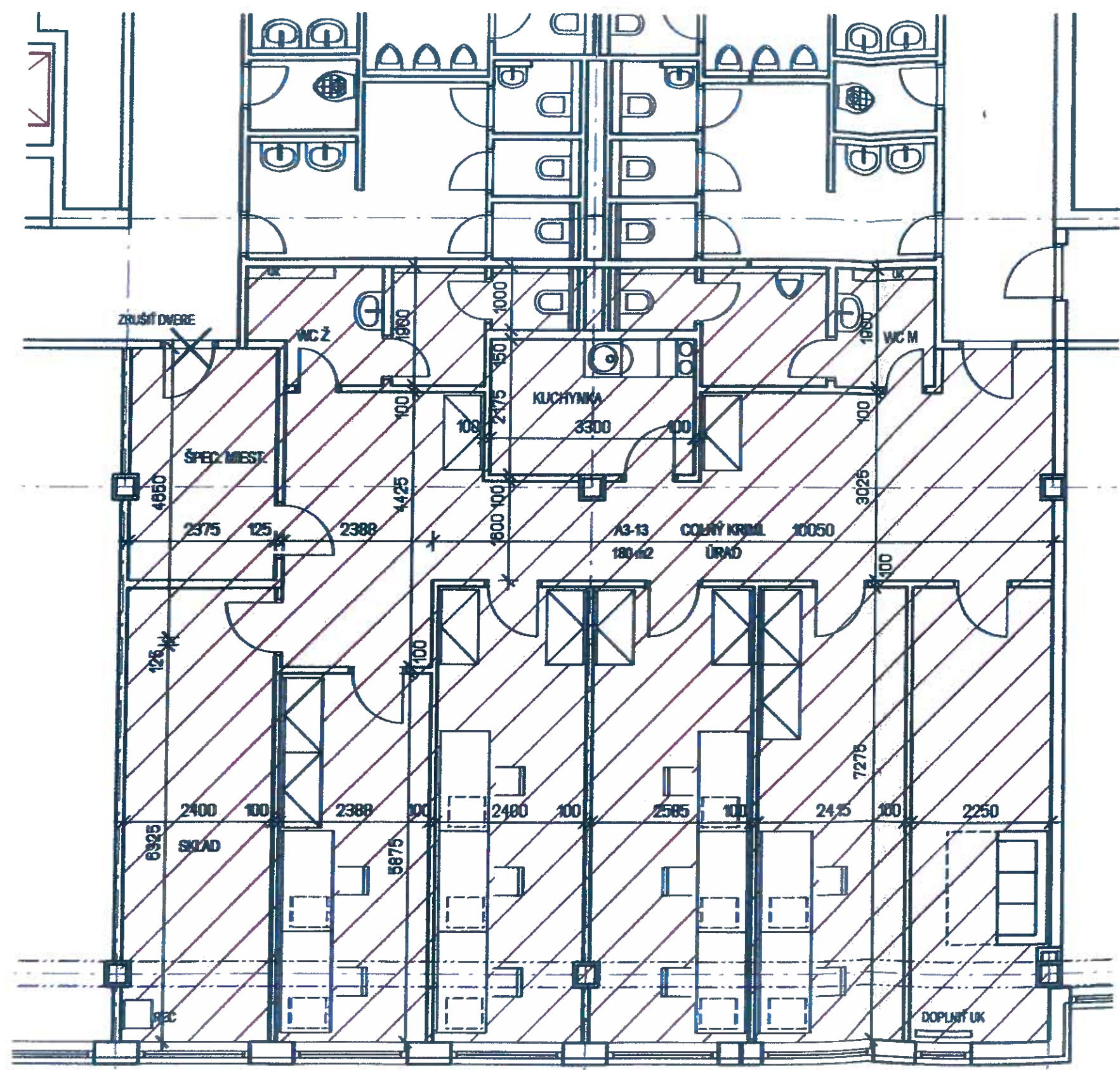



SCALE 1 : 1 098



Príloha č.2

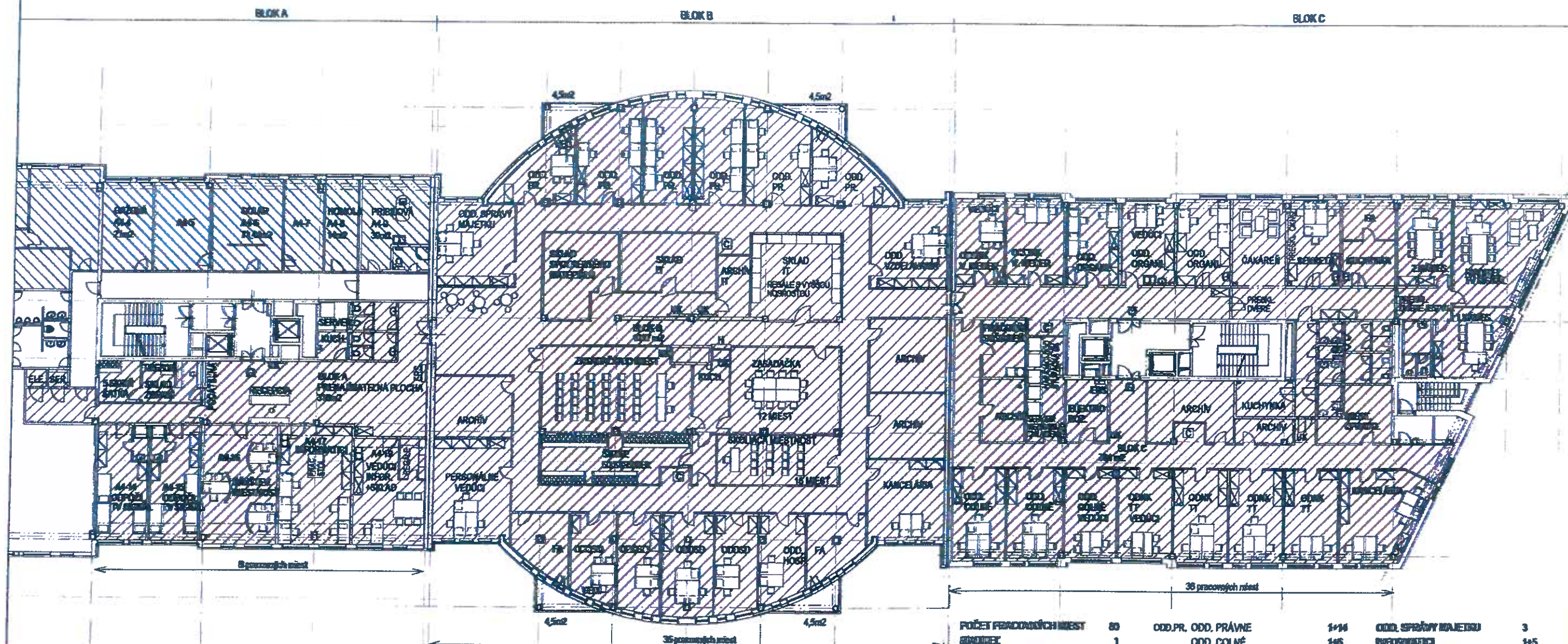




	POČET ZAMESTNANCOV	10
	PRENÁJIMATEĽNÁ PLOCHA SPOLU	180 m <sup>2</sup>

PODORYS 3.NP M 1:100





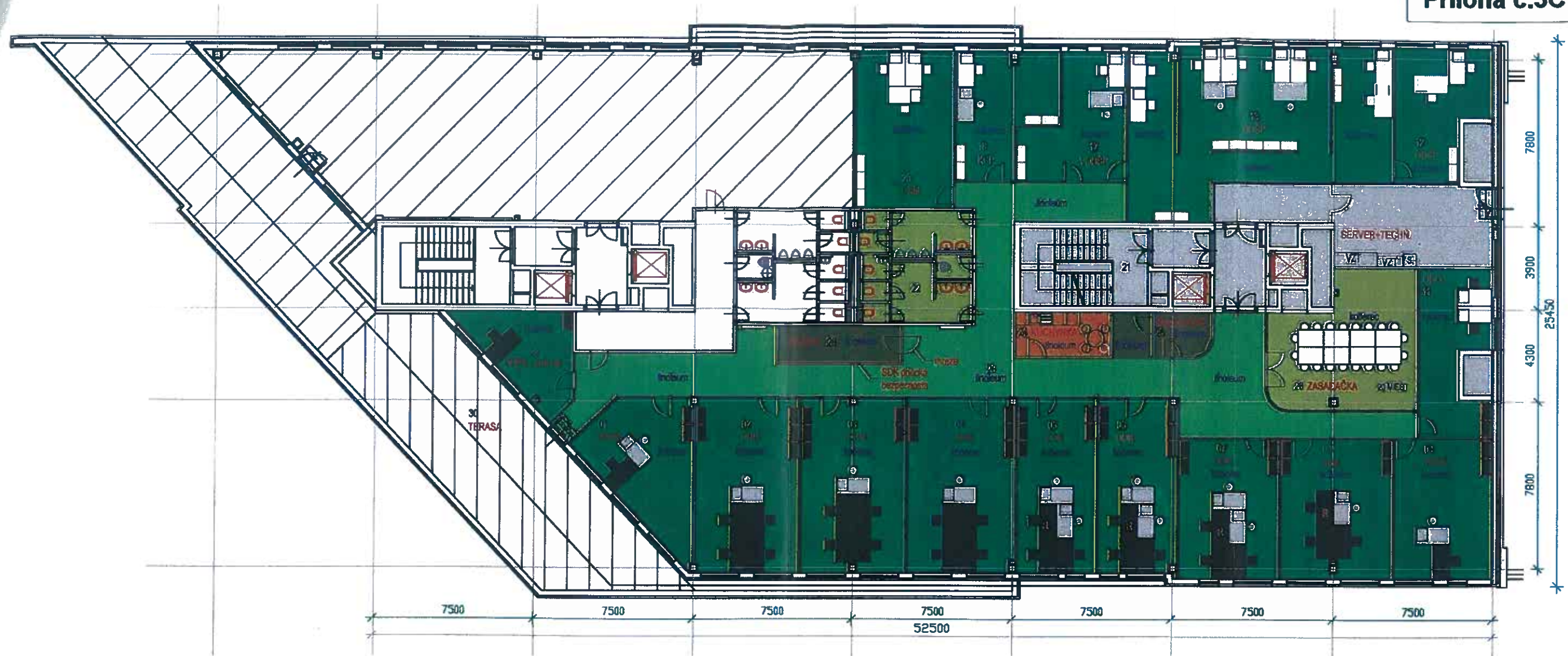
PÓDORYS 4.NP

- KONTROLNÝ SYSTÉM  
 KONTROLA VSTUPOV  
 VÝVOD NA REDEPCIU
- KOPÍRKA
- SKRÍŇA POLICOVÁ
- SKRÍŇA ŠATNÍKOVÁ
- VOJNÉ PRIESTORY
- OSSRODÉ PRIESTORY
- PŘEVAŽNÍKOVÁ PLOCHA SPOLU

2117m<sup>2</sup> 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

POČET PRACOVNÝCH MIEST	80	ODD.PR.	ODD. PRÁVNE	1+14	ODD. SPRÁVY MAJETKU	3
RIEŠITEĽ	1		ODD. COLNÉ	1+6	INFORMATIKA	1+5
1. NÁR. PRÁVNÍK RIADITEĽA	1		ODDANK TT	1+6	ODD. VZDELÁVANIA	3 (rezerva)
2. NÁR. PRÁVNÍK RIADITEĽA	1		ODDANK VEĽKÝ MEDER	1+2	ODD. PERSONÁLNE	3 (w. vedúci)
SEKRETARIÁT	3		ODD. HOSPODÁRSKE	1+1	PODARIEŇA	1
VEDÚCI ODD. LEHNA	8		ODD. ORGANIZAČNÉ	1+6	REDEPCIA	1
ZAMESTNANCI	66	ODDSD	ODD. SPOTREBNÝCH DAM	1+7	REZERVA 2 KANCELÁRIE	6





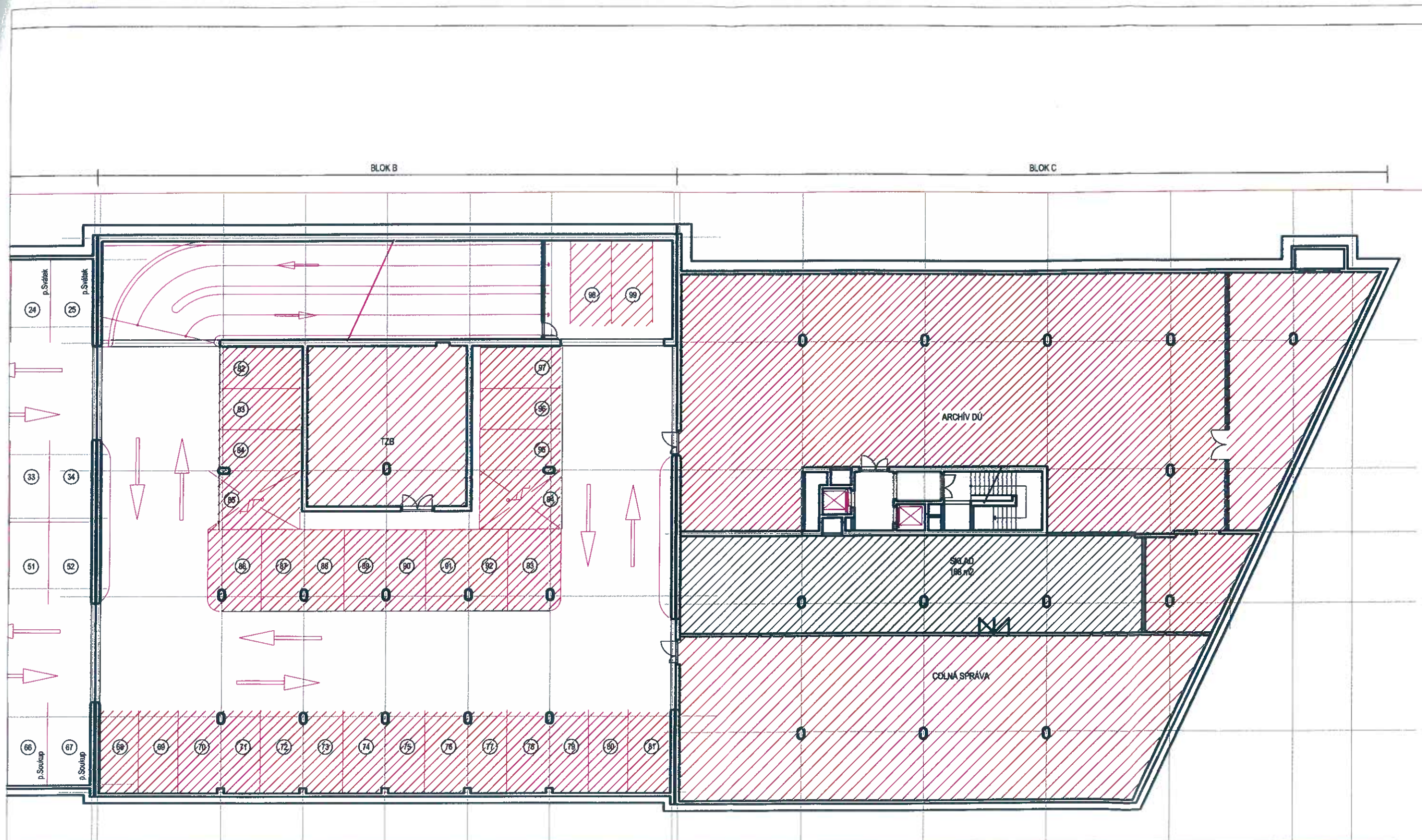
	PRACOVNÉ MIESTO	40 MIEST + 4 rezerva
	MIESTO PRE NÁVŠTEVI	16 MIEST
	KANCELÁRIE	545,11m <sup>2</sup>
	ZASADAČKA	40,63m <sup>2</sup>
	KUCHYNKA	10,00m <sup>2</sup>
	SPOLOČNÉ PRIESTORY	118,08m <sup>2</sup>
	SOCIÁLNE ZARIADENIA	24,64m <sup>2</sup>
	TREZOR, COPY	20,06m <sup>2</sup>
	PRENAJIMATEĽNÁ PLOCHA	758,51m <sup>2</sup>
	POČET ZAMESTNANCOV	40 + 4 osob
	TERASA	88,53m <sup>2</sup>
	NÁJOMCA	
	KOMUNIKÁCIE, TECHNOLÓGIA	93,06m <sup>2</sup>

Č.M.	OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	POČET ZAMESTN.	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
01	VOHH	VEDÚCI ODD. DOZORU NAD HAZ. HRAMI	1	28,54
02	OHH	ODD. DOZORU NAD HAZ. HRAMI	4	40,97
03	OHH	ODD. DOZORU NAD HAZ. HRAMI	4	40,81
04	OHH	ODD. DOZORU NAD HAZ. HRAMI	4	41,99
05	ODK	ODD. DAŇOVÉHO KONANIA	2+1R	31,20
06	ODK	ODD. DAŇOVÉHO KONANIA	2+1R	31,00
07	ODK	ODD. DAŇOVÉHO KONANIA	2+1R	31,35
08	ODK	ODD. DAŇOVÉHO KONANIA	2+1R	34,73
09	VODK	VEDÚCI ODD. DAŇOVÉHO KONANIA	1	30,36
11	ODO	ODBOR ODMEŇOVANIA	2	23,99
12	ODŠP	ODBOR ŠTÁTNYCH PRÍJMOV	2	24,22
13	ODŠP	ODBOR ŠTÁTNYCH PRÍJMOV	8	85,15
17	VODŠP	VEDÚCA ODDELENIA ŠTÁTNYCH PRÍJMOV	2	24,42
18	KCP	KONTAKTNÉ CENTRUM PODPORY	1	24,53

Č.M.	OZNAČ.	NÁZOV MIESTNOSTI	POČET ZAMESTN.	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]
20	OSM	ODBOR SPRÁVY MAJETKU	3	34,01
22	SOCIALNE	ZARIADENIA		24,64
23	SPOLOCNE	PRIESTORY		118,08
24	KUCHYNKA			10,00
25	COPY			9,99
26	ZASADAČKA	20MIEST		40,63
28	TREZOR			10,06
29		ODBOR PRÁVNÝCH SLUŽIEB - právnik	1	17,84

	SPOLU	40+4 rez.	758,51
30	TERASA		88,53

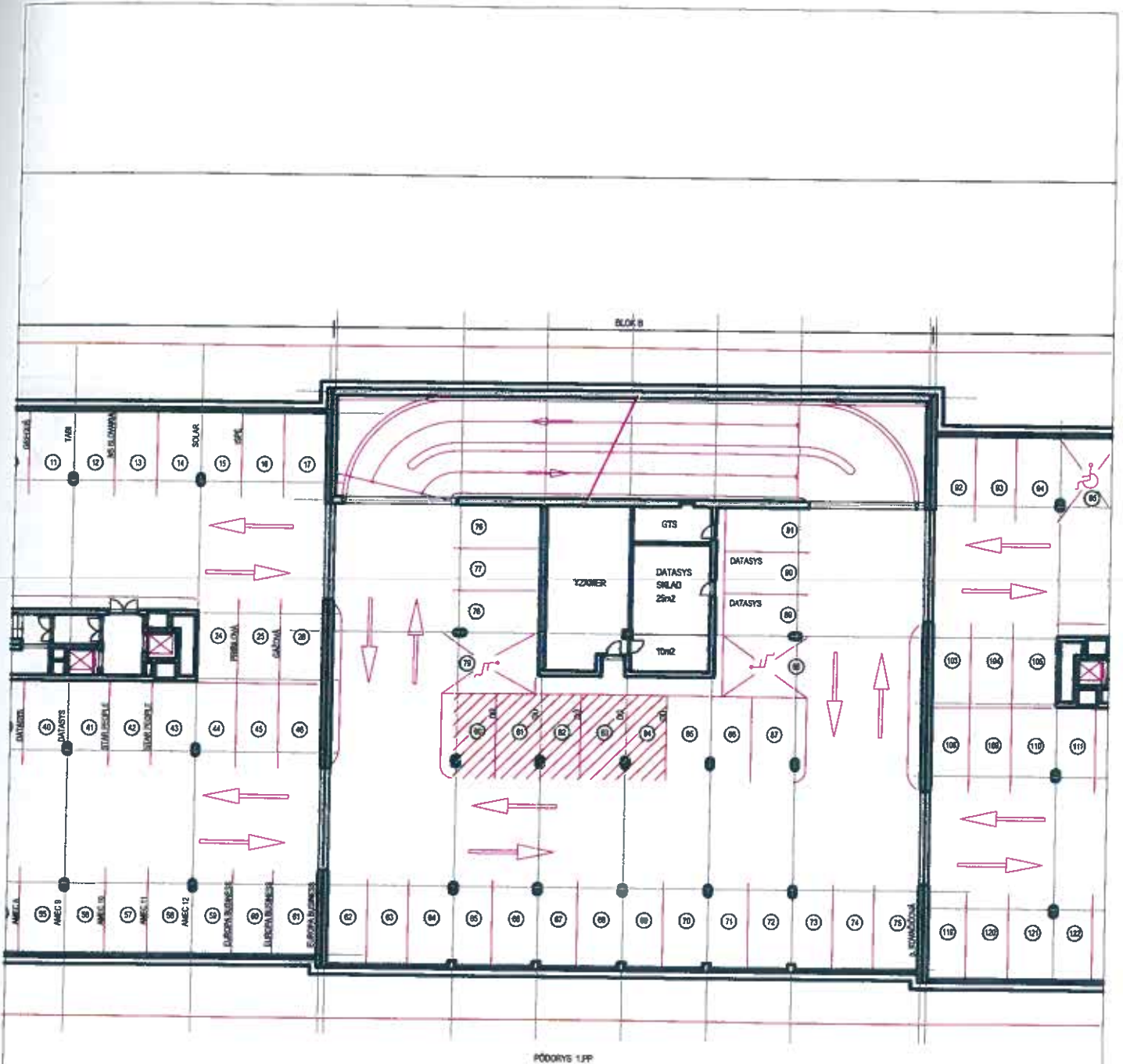




PÓDORYS 2.PP

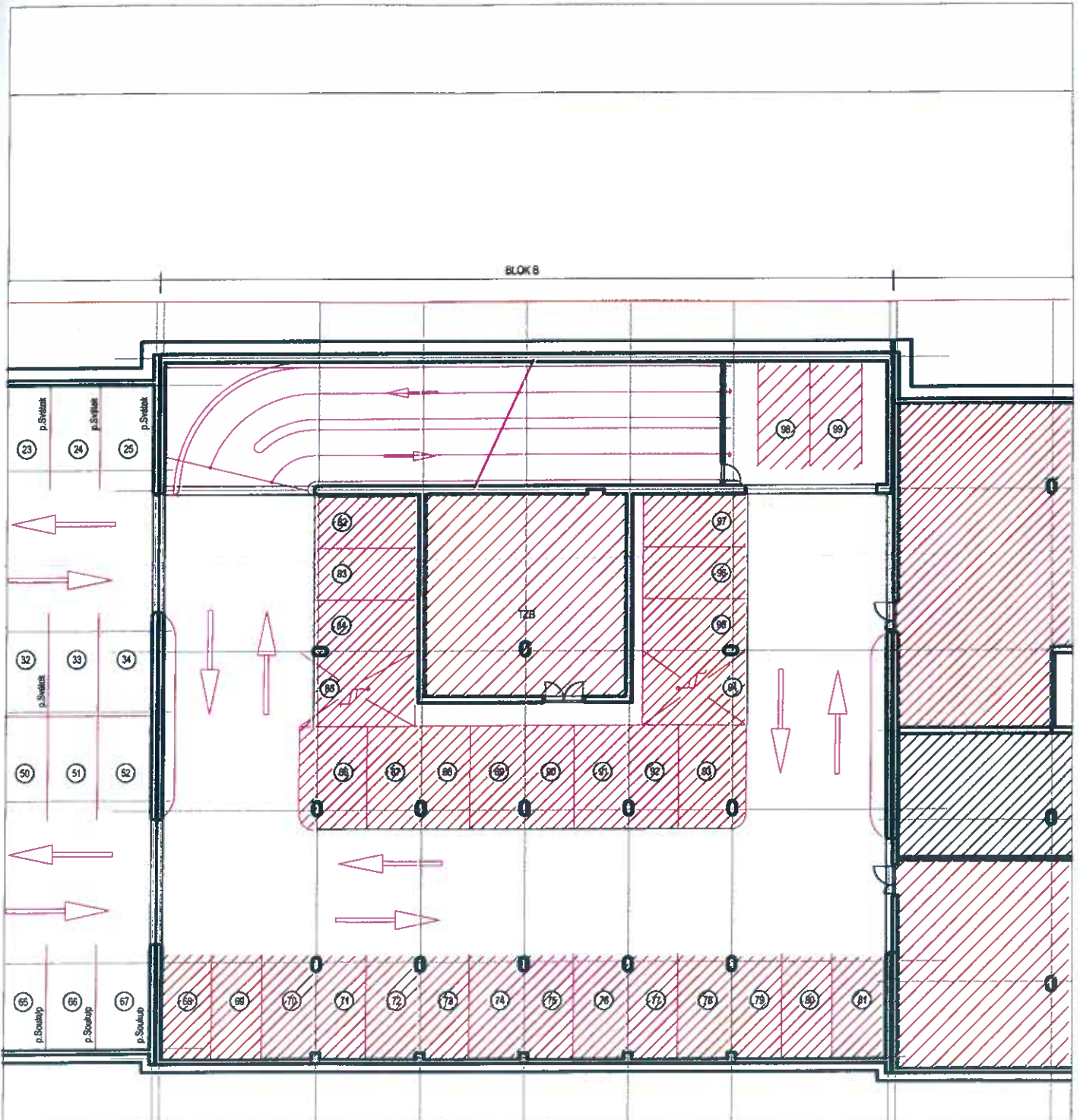
PÓDORYS 2.PP

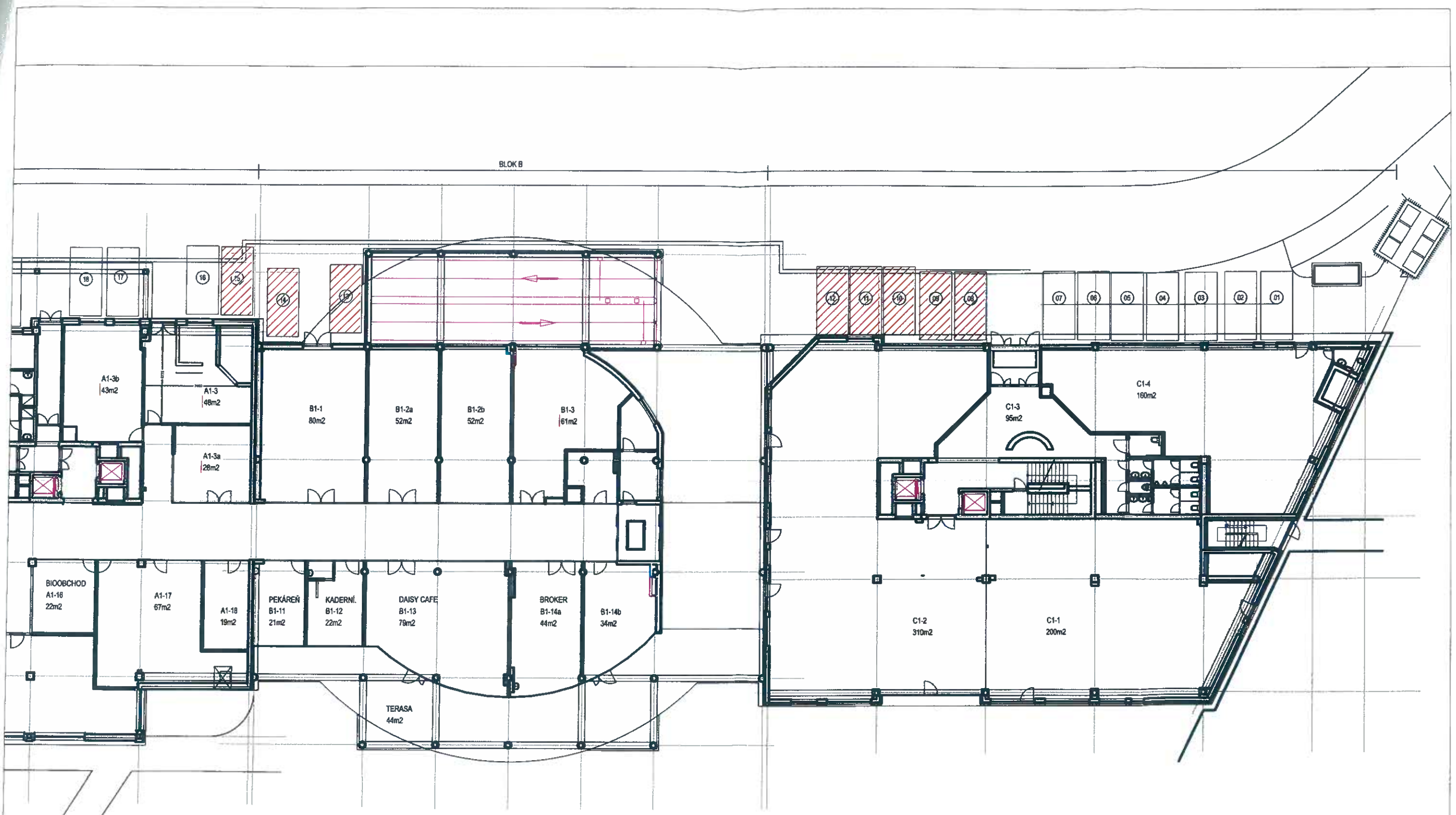
Príloha č. 3E





Príloha č. 3F





BLOK B

PÓDORYS 1.NP

PÓDORYS 1.NP

## Špecifikácia Nebytových priestorov a Zariadenia

## Príloha č.4

Kód	popis	3.NP		4.NP		6.NP	
		A	A	B+C	A	Spolu	
pracovný stôl 160x80	pracovný stôl 180x80, top lamino, podnož kovová	10	6	75	60	151	
kontajner pod stôl	kontajner 4-zasuvkový, lamino, centrálny zámok	10	6	75	60	151	
pracovná stolička	pracovná stolička s podrúčkami, čalúnenie v látke, synchronmechanizmus	10	6	75	60	151	
skriňa zatvorená 800x400x1830	skriňa vysoká zatvorená 800x400x1830, lamino, centrálny zámok	10	14	85	60	169	
Zasadačka	stôl				1	1	
Zasadačka	stolička rokovacia			30	20	50	
Zasadačka 12 miest	stolička rokovacia			12		12	
pracovný stôl 180x80	pracovný stôl 200x80, top lamino, podnož kovová		3			3	
postel	postel		6			6	
prídavný stôl 160/60	pracovný stôl 180x60, top lamino, podnož kovová		4			4	
rokovacia stolička	jednacia stolička, kovový rám, čalúnenie v látke		9			9	
paravany k stolom	paravany k stolom		3			3	
Riaditeľ + námestníci	pracovný stôl 200x80, top lamino, podnož kovová			3		3	
Riaditeľ + námestníci	pracovný stôl 200x100, top lamino, podnož kovová			3		3	
Riaditeľ + námestníci	kontajner na kolieskach			3		3	
Riaditeľ + námestníci	stolička pracovná - kancelárske kreslo			3		3	
Riaditeľ + námestníci	stolička rokovacia			18		18	
Riaditeľ + námestníci	sedacia 3+2			1		1	
Sedačka	sedacia trojsed	1				1	
Riaditeľ + námestníci	stôl			1		1	
Riaditeľ + námestníci	skriňa vysoká zatvorená 800x400x1830, lamino, centrálny zámok			6		6	
Zasadačka 30 miest	stôl 160/60			2		2	
Zasadačka 12 miest	pracovný stôl 160x80, top lamino, podnož kovová			4		4	
kuchynka1	kuchynská linka vrátane spotrebičov	1		1	1	3	
kuchynka2	kuchynská linka vrátane spotrebičov			1		1	
kuchynka3	kuchynská linka vrátane spotrebičov		1			1	
čakáreň	kresielko			4		4	
čakáreň	stôl			1		1	
šatne veľké	skrinka šatňová			50		50	
šatne malé	skrinka šatňová		5			5	
Recepcia	recepčný pult + kontajner + stoličky + skrinky		1			1	



