

**ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV č. 1/2008**  
uzavretá podľa Zákona Č, í 16/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení  
neskorších predpisov

**Prenajímateľ:** THB, vydavateľská a tlačiarenská spoločnosť s.r.o.  
Záhradnícka 151, P. O. BOX 27  
821 08 Bratislava  
**zastúpená:** Ing. xxxxx Horváth, konateľ  
**IČO:** 31386 911  
**DIČ:** 2020304330  
**IČDPH:** SK202030433Q  
**Bank. spoj.:** VÚB, a. \$, Bratislava  
**číslo účtu:** 177 U15556/0200

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka číslo 8198/B,

(v ďalšom texte označený len ako "prenajímateľ")

**Nájomca:** Sociálna poisťovňa  
ul, 29. augusta E a 10,813 63 Bratislava  
**zastúpená:** Ing. Ivan Bemátek, generálny riaditeľ  
**IČO:** 30 80 74 84  
**Bank, spoj.:** štátna pokladnica  
**číslo účtu:** 7000164314/8180

(v ďalšom texte označený len ako "nájomca")

**Článok I.**  
Úvodné ustanovenia

1. í. Prenajímateľ nadobudol kúpnu zmluvou uzavretou dňa 17.09.200? s Národnou bankou Slovenska, ul, Imricha Karvaša 1, 813 25 Bratislava, IČO 30844789, ÍČ DPH/D1Č SK2020815654 nehnuteľný majetok, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava, Bratislava II., k. ú. Nivy, obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., a to stavby so súp. Č, 4872 na parcele Č, 15293/13, administratívnu budovu na Záhradníckej ul. 153, 820 05 Bratislava {ďalej len nehnuteľnosti a je oprávnený táto zmluvu uzavrieť,
- 1.2, Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou voľne nakladať a túto zmluvu uzavrieť. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto zmluvy neurobí nič, čo by zmarilo účel sledovaný touto zmluvou.
- 1.3, Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude zasielaná na adresy uvedené v tejto zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá strana, u ktorej nastala, o tom písomne druhú stranu bezodkladne informovať, inak platia adresy uvedené v tejto zmluve.

## Článok II Predmet a účel zmluvy

2.1. Prenajíateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania (nájmu) nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v suteréne, prízemí, U 2., 3. a 4. poschodí nehnuteľnosti, bližšie špecifikované v prílohe Č.1 tejto zmluvy, o výmere:

a) suterén:	archív	129,40 m <sup>2</sup>
b) prízemie:	expozitúra:	132,62 m <sup>2</sup>
	ambulancie:	52,30 m <sup>2</sup>
	kongresová sála:	69,58 m <sup>2</sup>
	sklady:	5,51 m <sup>2</sup>
	sociálne zariadenia:	11,97 m <sup>2</sup>
c) 1. posch.:	kancelárske priestory:	520,50 m <sup>2</sup>
	sklady:	3,20 m <sup>2</sup>
	chodby:	75,40 m <sup>2</sup>
	sociálne zariadenia:	28,40 m <sup>2</sup>
d) 2 „posch.:	kancelárske priestory:	522,50 m <sup>2</sup>
	sklady:	3,20 m <sup>2</sup>
	chodby:	75,90 m <sup>2</sup>
	sociálne zariadenia:	28,80 m <sup>2</sup>
e) 3 .posch.:	kancelárske priestory*	520,90 m <sup>2</sup>
	sklady:	3,20 m <sup>2</sup>
	chodby:	75,40 m <sup>2</sup>
	sociálne zariadenia:	28,40 m <sup>2</sup>
f) 4, posch.:	kancelárske priestory:	519,40 m <sup>2</sup>
	sklady:	2,10 m <sup>2</sup>
	chodby:	75,90 m <sup>2</sup>
	sociálne zariadenia:	28,80. m <sup>2</sup>
f) parkovacie miesta:	2 parkovacie miesta pre nájomcu 1 parkovacie miesto pre klientov nájomcu	
g) spoločné priestory a spoločné zariadenia v celej nehnuteľnosti, (ďalej len „predmet nájmu“ ),		

Nebytové priestory sú uvedené vo výpočtovom liste Č, 1, ktorý je prílohou č. 2 k tejto zmluve 2,2, Súčasťou nájomného vzťahu je tiež poskytovanie služieb prenajíateľom, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené, a ktorými sú:

- dodávka elektrickej energie v rozsahu spotreby pri štandardnom vybavení kancelárskych priestorov základnou kancelárskou technikou,
- dodávka tepla,
- vodné, stočné,
- odvoz kancelárskeho odpadu,
- informátorská služba (non-stop služba)
- používanie osobného výtahu,

2.3, Súčasťou nájomného vzťahu je tiež poskytovanie osobitných služieb prenajíateľom, a ktorým sú

- upratovanie prenajatých priestorov,
- chladenie prenajatých kancelárskych priestorov v období od 1.5. do 30.9. kalendárneho roka,
- využívanie štruktúrovanej kabeláže a telefónnej ústredne.

Predmetom tejto zmluvy je nájom nebytových priestorov pre nájomcu Sociálna poisťovňa, na kancelárske účely, skladovacie a archívne účely, a kancelárie prvého kontaktu klientov nájomcu s posudkovými lekármi. Nájomca je oprávnený a povinný predmet nájmu užívať v

- súlade s touto zmluvou a jej účelom. Na zmenu účelu využitia sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa,
- 2.4. Nájomca je povinný *m* vlastné náklady a zodpovednosť získať a počas jeho činností udržiavať v platnosti všetky úradné povolenia so zriadením prevádzky nájomcu (obec, hygienik, atď.) vyžadované v zmysle právnych predpisov. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za nadobudnutie takýchto povolení, poskytne však nájomcovi potrebnú súčinnosť bez vzniku nákladov na jeho strane. Neobdržanie alebo strata takýchto povolení však nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy a nájomného vzťahu či jeho vypovedanie.
- 2.5. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi neobmedzený prístup k predmetu nájmu 24 hodín denne. Vstup do nehnuteľnosti bude zabezpečený bezbariérovým prístupom.

#### Článok 111, Stav predmetu nájmu

- 3 J. Nájomcov i bolo umožnené zoznámiť sa so stavom predmetu nájmu a zariadení pred podpísaním tejto zmluvy, ktoré sú v pôvodnom stave, a prehlasuje, že sú v stave vhodnom a spôsobilom na užívanie a v súlade s účelom nájmu, na ktorý je zmluvný vzťah uzavretý.
- 3.2. Na základe požiadaviek nájomcu, prenajímateľ do doby začiatku nájmu zabezpečí a vykoná v nehnuteľnosti a v priestoroch predmetu nájmu nasledovné úpravy, ktoré sú realizované výslovne pre potreby nájomcu:
- a) vybudovanie expozitúry - kancelárie prvého kontaktu klientov nájomcu s posudkovými lekármi v prízemí nehnuteľnosti, na základe projektu (pôdorysné usporiadanie), ktorý bude schválený oboma zmluvnými stranami bez zbytočného odkladu po podpísaní tejto zmluvy a ktorý sa stane prílohou č.3 tejto zmluvy,
  - b) úprava a inštalácia chladenia a vykurovacieho systému.
  - c) úprava elektroinštalácie, štruktúrovanej kábldáže a telefónnych rozvodov,
  - d) úprava sociálnych zariadení,
  - e) úprava osvetlenia.
- 3.2. Predmetné úpravy vykoná prenajímateľ na vlastné náklady pod podmienkou dodržania doby nájmu zo strany nájomcu,
- 3.3. Predmetné úpravy vykoná prenajímateľ najneskôr v lehote 6 mesiacov od podpísania tejto zmluvy.
- 3.4. Nájomca prehlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a po vykonaní úprav realizovaných na základe jeho požiadaviek predmet nájmu v takomto stave preberá. Nájomca potvrdzuje, že prenajímateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia predmetu nájmu pre užívanie nájomcom.

#### Článok IV. Doba nájmu

- 4J. Po podpísaní tejto zmluvy prenajímateľ realizuje úpravy podľa požiadaviek nájomcu v zmysle čl. H1 tejto zmluvy. Predpokladaná doba vykonania úprav je 3 až 6 mesiacov,
- 4.2. Prenajímateľ oznámi nájomcovi ukončenie realizácie úprav a začiatok doby nájmu í 5 dní vopred.
- 4 J. Doba nájmu sa začína najneskôr 164ým dňom od oznámenia prenajímateľa podľa bodu 4,2. tejto zmluvy alebo iným dňom podľa dohody zmluvných strán (začiatok nájmu). Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov odo dňa začiatku nájmu. Po uplynutí tejto doby môžu zmluvné strany predĺžiť platnosť nm účinnosť tejto zmluvy formou písomného dodatku k zmluve.
- 4.4. K dátumu začiatku nájmu pripraví prenajímateľ predmet nájmu k odovzdaniu a prevzatíu. Nájomca prevezme predmet nájmu do užívania osobne, na mieste, za súčasnej prehliadky prenajímaných priestorov. Pri začatí doby nájmu, zmluvné strany zhodnotia stav predmetu nájmu odovzdávaného do užívania nájomcovi preberacím protokolom, v ktorom bude uvedený začiatok nájmu a technický stav priestorov vrátane jeho vybavenia. Existencia preberacieho protokolu nemá vplyv

na začiatok doby nájmu podľa bodu 4,3 tejto zmluvy; preberací protokol slúži na formálne zachytenie stavu predmetu nájmu pri začatí doby nájmu,  
4,S,Nájomný vzťah môže skončiť len na základe dohody zmluvných strán alebo výpoveďou len z dôvodov uvedených v článku VHI tejto zmluvy.

## Článok V.

### Výška nájomného a cena služieb

- S, 1.Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy od začiatku doby nájmu podľa bodu 43 dohodnuté nájomné a za služby poskytované podľa tejto zmluvy dohodnutú cenu,
- 5,2, Výška nájomného za prenájom priestorov podľa bodu 2,1, tejto zmluvy bola dohodou zmluvných strán stanovená takto:
- a) kancelárske priestory na L, 2., 3. a 4 NP: 4 100,\* Sk/rAok,
  - h) sklady na prízemí. L, 2., 3. a 4 NP: 1 100,\* Sk/nt'/rok,
  - c) chodby na 1., 2.,3, a 4 NP: 1 100,- Sk/m<sup>2</sup>/rok\*
  - a) sociálne zariadenia na prízemí, 1., 2., 3, a 4 NP. 1 100,- Sk/W/rok,
  - b) archív v suteréne: 2 085,- SMrrt'/rok,
  - c) expozitúra - na prízemí: 4 950,- Sk/mVrok,'
  - d) ambulancie - na prízemí: 4 950,- Sk/mVrok,
  - e) kongresová sála\*-na prízemí: 4 950,- Sk/mVrofc»
  - ch) prenájom parkovacích miest: 2 parkovacie miesia pre nájomcu \* 10.000,- Sfc/1 miesto/rok, a 1 parkovacie miesto pre klientov nájomcu - zdarma.
53. Výška ceny m služby poskytované prenajímateľom v zmysle bodu 2.2. a 23 tejto zmluvy bola dohodou zmluvných strán stanovená takto:
- a) ku kancelárskym priestorom na i 2 , , 3. a 4 NP: 2 585,- Sk/m<sup>2</sup>/rok,
  - b) ku skladom na prízemí, L, 2.. 3. a 4 NP: 400»- Sk/m<sup>2</sup>/rok,
  - c) k chodbám na 1 2 , , 3, a 4 NP: 992,- Sk/irf/rok,
  - d) k sociálnym zariadeniam na prízemí, L, 2., 3. a 4 NP: 992,- Sk/m<sup>2</sup>/n>k\* c) k archívu v suteréne: 900,- Sk/rrr/rok.
  - a) k expozitúre - na prízemí: 2 785,- Sk/m<sup>2</sup>/rak,
  - b) k ambuláciám - na prízemí: 2 785,- Sk/aVrok,
  - a)ku kongresovej sále-na prízemí: 2 785,-Sk/tn^rok.
- 5.4, Na prenajaté priestocy a výšku nájomného a ceny m služby podľa bodov 5.2. až 53 tohto článku bude postupne vypracovaný prenajímateľom výpočtový list označený príslušným číslom podľa poradia zmien, ktoré v užívaní predmetu nájmu počas doby nájmu nastanú. Výpočtový list obsahuje presný výpočet výšky nájmu a služieb podľa jednotlivých typov priestorov, podlaží a výmery, a bude upravovaný prenajímateľom v prípade, že dôjde k zmene výšky nájmu, alebo ceny služieb. Výpočtový list je podkladom k vystaveniu faktúry - daňového dokladu.
- 5.5, V cene služieb nie sú zahrnuté:
- a) odvoz nekaneelárskeho odpadu,
  - b) poplatky za telefón,
  - c) dodávka elektrickej energie pri nadštandardnom vybavení prenajatých priestorov a vybavení elektrickými spotrebičmi alebo zariadeniami, ktoré odoberajú elektrickú energiu (mimo počítačov) nadpriemerne,
  - d) dodávky' tepla, vodné a stočné nadpriemerne.
- Nadpriemernými dodávkami sa rozumie dodávky elektrickej energie, dodávky tepla, vodné a stočné, v rozsahu viac ako 10% v danom kalendárnom mesiaci nad priemernými dodávkami 2a predchádzajúcich 6 kalendárnych mesiacov. Nájomca je povinný zaplatiť cenu dodávok elektrickej energie, dodávok tepla, vodného a stočného, ktoré presiahli stanovené percento nadpriemerných dodávok.
- 5.4, Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné ako aj cenu služieb na obdobie ďalšieho roku obdobia ^iiájniu o percento inflácie vyhlásené Štatistickým úradom SR m obdobie predchádzajúceho roka, / najviac však o 10 %. Túto úpravu ceny môže prenajímateľ vykonať od 01. januára nasledujúceho

roku, a to aj spätne vždy k 01. Januáru pokiaľ sa o tejto právnej skutočnosti dozvedel v priebehu roka. Základ pre výpočet Zvýšeného nájomného a ceny služieb pre nasledujúci kalendárny rok sa berte výška nájomného a ceny služieb v daný kalendárny rok, prvé zvýšenie sa uskutoční k 1.1.2009. Na zmenu nájomného a ceny služieb podľa tohto bodu nie je potrebný dodatok k zmluve, zmena sa vykonáva vydaním nového výpočtového listu prenajímateľom, pričom v ňom uvedie výšku priznanej miery inflácie potvrdenej ŠÚ SR priloženej v prílohe, percento navýšenia a deň, od ktorého je cena nájomného a služieb platná.

#### Článok VI, Platobné podmienky

- 4.1. Nájomné a cenu služieb bude prenajímateľ fakturovať štvrtročne a to vždy štrnásty deň v mesiaci, ktorý predchádza nasledujúcemu štvrtroku s tým, že splatnosť faktúry je 30 dní od jej doručenia. Prvá faktúra bude vystavená v deň začiatku nájmu v alikvotnej výške na daný kalendárny štvrtrok,
- 4.2. Ak daňový doklad od prenajímateľa nesplní požadované náležitosti, nájomca bezodkladne vráti daňový doklad prenajímateľovi na doplnenie s upozornením na chýbajúci či nesprávny obsah. Splatenosť vráteného daňového dokladu začína opäť plynúť doručením tohto nového daňového dokladu nájomcovi.
- 4.3. Nájomné a cena služieb podľa článku V budú vo faktúrach vypočítané na účtované kalendárne mesiace daného štvrtroka, i. j. v prípade ročných súm bude tieto účtované pomerne na dané kalendárne mesiace,
- 4.4. Nájomné a cena služieb podľa 61, V sú určené bez DPR. Nájomné a cena služieb bude fakturovaná v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V čase podpísania tejto zmluvy bude nájomné aj cena služieb účtované bez PPB, vzhľadom k tomu, že nájomca nie je platcom DPH, V prípade zmeny právnych predpisov či usmernení (DRSR, MFSR), môže byť k cenám podľa čl. V účtovaná DPR.
- 4.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že faktúry vystavené na úhradu faktúr budú doručené nájomcovi poštou.
- 4.6. Nájomca je povinný uhradiť platbu bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený na faktúre. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania čiastky na účet prenajímateľa.
- 4.7. Nájomca berie výslovne na vedomie, že započítanie protipohľadávok s nájomným/cenou služieb alebo zádržné právo pri úhrade nájomného/ceny služieb alebo ich časti nájomníkom je zásadne vylúčené, okrem prípadu, že príde k dvojstrannej písomnej dohode o započítaní oboch zmluvných strán.
- 4.8. V prípade oneskorenej úhrady faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,0? % z dlžnej sumy a každý deň omeškania. Faktúra bude zasielaná nájomcovi doporučene poštou.
- 4.9. V prípade zániku meny slovenskej koruny sa použije nová mena platná na území Slovenskej republiky, a to prepočtom podľa oficiálneho kurzu stanoveného kompetentnými štátnymi orgánmi.
- 6J0, Nájomca si môže uplatniť pomernú zľavu z nájomného alebo cien služieb iba vtedy a výlučne za len *m* čas, pokiaľ nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ si neplní svoje povinnosti z tejto zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy musí nájomca uplatniť u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu, Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do 6 mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej takýto nárok.

#### Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

TJ. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie a je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb uvedených v tejto zmluve.

- 7.2. Ak v dôsledku okolností, za ktoré prenajímateľ nenesie zodpovednosť, dôjde k prechodnej poruche kárenb, klimatizácie, dopravných zariadení, zásobovania plynom, elektrickou energiou alebo vodou, odvodu vody, nemôže nájomca uplatniť voči prenajímateľovi žiadne nároky na náhradu škody či zníženie nájomného alebo cien za služby, a taktiež nie je oprávnený zdržať nájomné či cenu služieb. Prenajímateľ však podnikne bezodkladne všetky možné kroky na odstránenie týchto prevádzkových porúch, pokiaľ ide o služby, ktoré zabezpečuje prenajímateľ.
- 7.3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a za účelom dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu opatrovať, udržiavať, dostatočne temperovať a chrániť pred vlhkosťou, mrazom a inými poškodeniami, chrániť pred zničením, hospodáriť s ním so starostlivosťou riadneho hospodára,
- 7.4. Nájomca M zaväzuje, že prenajatá priestory bude užívať na účely podľa tejto zmluvy v súlade s platnými právnymi a technickými predpismi a požiaro-bezpečnostným a prevádzkovým poriadkom prenajímateľa, ktoré vydáva prenajímateľ a stávajú sa súčasťou tejto zmluvy.
- 7.5. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a protipožiarnej ochrany. Nájomca zabezpečí oboznámenie svojich pracovníkov s bezpečnostnými a požiarnymi smernicami a predpismi z danej oblasti ako aj s požiaru\* bezpečnostným poriadkom prenajímateľa platným pre nehnuteľnosť, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú, pričom nájomca zodpovedá za ich konanie v danej oblasti, vrátane povinností nahradiť nimi spôsobenú škodu prenajímateľovi.
- 7.6. Nájomca je povinný v predmete nájmu vykonávať povinnosti a zabezpečovať úlohy ochrany pred požiarom v zmysle zákona Č.314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, a všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov v oblasti BOZP, a nesie zodpovednosť m bezpečnosť a ochranu zdravia osôb, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu.
- 7.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla, a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorá by mu mohla prináležať pre obmedzenú možnosť užívania predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje na vykonanie opráv v najkratších možných lehotách. Pokiaľ opravy museli byť realizované na základe akéhokoľvek úkonu, nedbanlivosti, zásahu, úpravy alebo opomenutia zo strany nájomcu, jeho zamestnancov či návštevníkov, alebo na základe nesplnenia si akejkolvek povinností nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy, tak opravy sú uskutočnené sa náklady nájomcu.
- 7.8. Nájomca je povinný vykonávať a uhrádzať náklady spojené s prevádzkovaním a obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, s jeho bežnou údržbou a bežnými opravami do sumy 3.000,\* Sk/jedna oprava/jedno zariadenie. Ak túto svoju povinnosť nesplní v primeranej lehote ani po písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ vykonať potrebné práce na náklady nájomcu. Ak hrozí nebezpečenstvo škody na zdraví alebo majetku z dôvodu nevykonania potrebných prác. písomné upozornenie a poskytnutie lehoty nie je potrebné.
- 7.9. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a právnymi predpismi a nájomca je povinný mu vstup umožniť. Kontrola predmetu nájmu sa môže uskutočniť za prítomnosti nájomcu a v takom rozsahu, aby takýmto prístupom prenajímateľa nedošlo k ohrozeniu obchodného tajomstva, k odtajneniu diskretných dát, údajov a informácií o nájomcovi a jeho klientoch, ako ani akémukoľvek ohrozeniu mtyetku nájomcu. V prípade havárie, živelnej pohromy alebo ohrozenia života, zdravia alebo vzniku škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu aj bez prítomnosti nájomcu. Nájomca oznámi prenajímateľovi najneskôr pri podpise protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu kontaktné telefónne čísla, na ktorých bude môcť prenajímateľ kontaktovať nájomcu v prípade havárie, živelnej pohromy alebo ohrozenia života, zdravia alebo vzniku škody.
- 7.L0. Stavebné úpravy v prenajatých priestoroch môže nájomca uskutočňovať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na svoje náklady, ak nebude dohodnuté inak. V prípade súhlasu, vykonané stavebné úpravy musia byť v súlade so všetkými právnymi a technickými predpismi. Údržbu, opravy a servis takýchto úprav si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
- 7.!. V prípade akéhokoľvek skončenia nájmu v akejkolvek dobe nájomca nemá nárok na úhradu / nákladov spojených s povolenou zmenou predmetu nájmu. Nájomca nemá nárok ani na úhradu

- protihodnoty toho, o Čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 7.12. Prenajímateľ sa zaväzuje v dostatočnom predstihu vopred informovať nájomcu o všetkých pripravovaných technických a iných opatreniach, ktoré môžu mať vplyv na užívanie predmetu nájmu nájomcu.
- 7.13. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť a strpieť výkon servisných prác a rekonštrukčných prác na predmete nájmu ako aj v ostatných priestoroch nehnuteľnosti, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Nájomca si nemôže z dôvodu takýchto servisných či rekonštrukčných prác uplatniť voči prenajímateľovi žiadne nároky na náhradu škody Či zníženie nájomného alebo dien za služby, a taktiež nie je oprávnený zadržať nájomné Či cenu služieb.
- 7.14. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za dohodnutým účelom pre seba. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho Časť do podnájmu Či užívania inej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.15. Nájomca sa zaväzuje používať pre odpad Z kancelárskej činnosti nádoby na odpad pripravené prenajímateľom vo dvore areálu. Hospodárenie s nebezpečným, špeciálnym a nadmerným odpadom zabezpečí nájomca v zmysle zákona o odpadoch na svoje náklady a spôsobom podľa zákona.
- 7-16. Nájomca sa zaväzuje, že na elektrickú sieť pripojí len také spotrebiče, ktorých spotreba a prevedenie zodpovedá projektovému elektroinštalačnému rozvodu a Slovenským technickým normám.
- 7.17. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je poistený proti požiaru.
- 7.18. Nájomca je oprávnený poistiť svoj interiér a zariadenia predmetu nájmu voči škode a odcudzeniu, a to na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu a odcudzenie zariadení nájomcu spôsobené tretími osobami a vyššou mocou, Prenajímateľ nezodpovedá za stratu alebo škody na veciach Či tovare vnesenom do prenajatých priestorov nájomcu.
- 7.19. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi *m* škody spôsobené na predmete nájmu alebo v nehnuteľnosti jeho pracovníkmi alebo osobami, ktoré boli v predmete nájmu alebo v nehnuteľnosti so súhlasom nájomcu\* úmyselne alebo aj z nebanlivosti.
- 7.20. Nájomca zodpovedá za škody na zdraví zamestnancov nájomcu a tretích osôb, ktoré boli spôsobené v prenajatých priestoroch, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie iným subjektom.
- 7.21. Prenajímateľ sa zaväzuje umiestniť na vhodnom mieste informačnú firemnú tabuľu jednotného prevedenia pre všetkých nájomníkov na označenie sídla nájomcu. Náklady na zhotovenie firemnej tabule znáša nájomca.

## **Článok VIII Skončenie nájomného vzťahu**

- 8.1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - b) výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona Č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - c) písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.1. Nájomný vzťah zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
  - b) zánikom právnickej osoby, ak j e nájomcom.
- 8.1. Prenajímateľ je oprávnený skončiť nájom nájomcu v predmete nájmu s tým, že nájomcovi poskytne do nájomného vzťahu priestory v susedstve nehnuteľnosti, ktoré budú v rovnakom alebo lepšom kvalitatívnom štandarde, a to za rovnakých cenových podmienok ako budú v danom čase podmienky podľa tejto zmluvy, pričom presťahovanie nájomcu zabezpečí prenajímateľ na svoje náklady v súčinnosti s nájomcom.
- 8.2. Nájomca je oprávnený (jedenkrát, nie opakovane) najskôr po uplynutí 5 rokov od začiatku doby nájmu podľa bodu 4,3 čiastočne vypovedať nájomný vzťah v rozsahu uceleného jedného / poschodia (nie prízemie) podľa svojho výberu s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne

- plynúť od 1, dfta mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej; čiastočnej výpovede prenajímateľovi,
- 8.3. To skončení nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory protokolárne v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nájomca je povinný po ukončení nájomného vzťahu vrátiť predmet nájmu vo vypratanom a č stom stave bez závad a poškodení. Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebovania, ktoré vznikli v pr íčinnej súvislosti s jeho konaním. Na účely odovzdania nebytových priestorov „v stave, v akom ich prevzal“ sa za pôvodný stav považuje stav ku dňu protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, resp. jeho Časti s prihliadnutím na jeho bežné opotrebovanie,
  - 8.4. Za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktorých pôvod je z doby pred vznikom nájmu, nájomca nezodpovedá ani v prípade, že sa prejavia až počas trvania lejte zmluvy.
  - 8.5. V prípade, že by nájomca nezotrval v predmete nájmu o/alebo ukončil nájomný vzťah v rozpore s vyššie uvedenými spôsobmi pred ukončením doby nájmu uvedenej v čl IV bod 4,3 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške nájomného a ceny služieb podľa tejto zmluvy odo dňa neoprávneného ukončenia nájomného vzťahu do plánovanej doby trvania nájomného vzťahu podľa čl IV bod 4.3 tejto zmluvy. Toto neplatí pri čiastočnom vypovedaní nájomného vzťahu podľa bodu 8.4.
  - 8.6. V prípade, že by nájomca nezotrval v predmete nájmu a/alebo ukončil nájomný vzťah v rozpore s vyššie uvedenými spôsobmi pred ukončením doby nájmu uvedenej v 61. IV bod 4.3. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu nákladov za realizované úpravy vykonané prenajímateľom podľa požiadaviek nájomcu v zmysle čl. III tejto zmluvy, a to v pomerenej výške podľa chýbajúcej doby do plánovanej doby trvania nájomného vzťahu podľa čl. IV bod 4.3 tejto zmluvy k celkovej plánovanej dobe 10 rokov. Toto neplatí pri čiastočnom vypovedaní nájomného vzťahu podľa bodu 8.4.

#### Článok IX, Záverečné ustanovenia

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade, ak by sa niektoré ustanovenie alebo bod tejto zmluvy stal neplatným, táto skutočnosť nemá vplyv na celkovú platnosť zmluvy\*.
- 9.2. Prenajímateľ a nájomca akceptujú zmenu názvu alebo transformáciu spoločnosti dňom predloženia právoplatného výpisu z Obchodného registra. O tejto skutočnosti bude vyhotovený dodatok k zmluve,
- 9.3. Ak dôjde k zmene vlastníctva nehnuteľnosti alebo predmetu nájmu (či Časti), vstupuje nadobúdateľ nehnuteľnosti alebo predmetu nájmu do právneho postavenia prenajímateľa a právne postavenie nájomcu sa nemení, Nadobúdateľ (nový prenajímateľ) ani nájomca nie sú oprávnení z tohto dôvodu túto zmluvu či nájomný vzťah vypovedať ani odstúpiť (ust § 680 ods.3 O Z sa nepoužije). Zmena v osobe prenajímateľa podľa tohto bodu sa vykoná konštitutívne písomným oznámením prenajímateľa a nového prenajímateľa nájomcovi, na základe ktorého je nájomca povinný v lehote 1 mesiaca uzavrieť formálne dodatok k zmluve.
- 9.4. Zmluvné strany sú povinné zachovávať v tajnosti všetky dôverné informácie, ktoré im boli poskytnuté alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
  - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákon 6.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov), h) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou,
  - c) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú viazaní buď všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,



- a) na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
  - b) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
- 9.1. Nájomná zmluva sa uzatvára písomne a akékoľvek ďalšie dohody a zmeny sú platné iba v písomnej forme, pokiaľ nie je uvedené inak.
- 9.2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania. Začiatok nájmu začína podľa čl. IV tejto zmluvy.
- 9.3. V otázkach neupravených touto zmluvou platia príslušné právne predpisy Slovenskej republiky. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. a právnymi predpismi platnými na území SR, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
- 9.4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dva rovnopisy pre každú zmluvnú stranu.
- 9.5. Na znak toho, že obsah zmluvy sa zhoduje s vôľou jej účastníkov, že ju uzavreli dobrovoľne, vážne a určite, ju podpísali.

v Bratislave, dňa

*12.5.2007*

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Ľudmila Horváth  
konateľ  
THB, vydavateľská a tlačiarenská spoločnosť s.r.o.

Ing. Ivan Bernátek  
generálny riaditeľ  
Sociálnej poisťovne

