

# 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

medzi

## Prenajímateľom:

Obchodné meno: PROMOTION s.r.o.  
Sídlo: Dr. Vladimíra Clementísa 10, 821 02 Bratislava  
IČO: 31 390 269  
DIČ/IČDPH: 2020346955  
Bankové spojenie: 7801410001/5600  
IBAN: SK36 5600 0000 0078 0141 0001  
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 8507/B  
Konajúce osoby: Ing. Bohuslav Vajcík, konateľ

(ďalej pre vyššie uvedenú 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  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, číslo účtu: 7000437837/8180  
IBAN: SK14 8180 0000 0070 0043 7837  
Konajúca osoba: Ing. František Imrecze, prezident finančnej správy

(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

1. Prenajímateľ je oprávnenou osobou, ktorá je spoločnosťou APORES, s.r.o., Dr. Vladimíra Clementísa 10, 821 02 Bratislava, IČO: 35 809 019 ako výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - administratívnej budovy nachádzajúcej sa na ulici Dr. Vladimíra Clementísa 10 v Bratislave, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 2669 vedenom pre katastrálne územie Ružinov, so súpisným číslom 3222 (ďalej len „Budova“), postavenej na pozemku s parcelným číslom 15666/16, o výmere 2.522 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „Zastavaný pozemok“), ktorý je užívaný nájomcami nebytových priestorov Budovy spoločne s príľahlým pozemkom s parcelným číslom 15666/32, o výmere 9.035 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Ostatné plochy (ďalej len „Príľahlý pozemok“) na základe uzavretej komisionárskej zmluvy zo dňa 20.3.2003 oprávnená prenajímať nebytové priestory a ich zariadenie nachádzajúce sa v Budove vo svojom mene a na účet vlastníka Budovy počas trvania doby Nájomu uvedenej v článku IV bod 1 tejto zmluvy. Úradne osvedčená fotokópia komisionárskej zmluvy bola predložená Nájomcovi pred podpisom tejto Zmluvy.
2. Príľahlý pozemok spolu so Zastavaným pozemkom a Budovou sa ďalej spoločne označujú aj ako „Nehnuteľnosti“.
3. Výlučné vlastnícke právo vlastníka k Nehnuteľnostiam preukazuje výpis z listu vlastníctva číslo 2669 vedeného pre katastrálne územie Ružinov, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Kópia katastrálnej mapy, na ktorej je zakreslený Príľahlý pozemok a Zastavaný pozemok, tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
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. Na Príľahlom pozemku sú vybudované najmä chodníky, príjazdové komunikácie a nekryté asfaltové parkovisko so znázornenými parkovacími stáťami určené na parkovanie osobných motorových vozidiel (ďalej pre toto parkovisko len „Parkovisko“). Užívanie

- Budovy bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. RSP/2003/22874-4/Zar-55, vydaným Mestskou časťou Bratislava - Ružinov ako príslušným stavebným úradom, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.1.2004 (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“). Budova sa označuje aj ako “AB Átrium“.
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 **Nebytové priestory** a to:
    - 6.1 **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** o celkovej výmere **1 549,83 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na šiestom (VI.) nadzemnom podlaží a sú znázornené v prílohe Č. 3A.
    - 6.2 **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** o celkovej výmere **1 567,00 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na štvrtom (IV.) a sú znázornené v prílohe č. 3B.
    - 6.3 **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** o celkovej výmere **1 590,40 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na treťom (m.) nadzemnom podlaží a sú znázornené v prílohe č. 3C.
    - 6.4 **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** o celkovej výmere **471,09 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na druhom (II.) nadzemnom podlaží a sú znázornené v prílohe č. 3D.
    - 6.5 **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** o celkovej výmere **44,40 m<sup>2</sup>**, ktoré sa nachádzajú na prvom (I.) nadzemnom podlaží a sú znázornené v prílohe č. 3E.
    - 6.6 **nebytové priestory určené pre archív a registratúru** o výmere **286,37 m<sup>2</sup>** a sú znázornené v prílohách č. 3A-3E.  
(ďalej sa tieto priestory označujú spoločne len ako „Nebytové priestory“). Znázornenie nábytku a vnútorného dispozičného riešenia v prílohách č. 3A - 3E je príkladom zariadenia Nebytových priestorov. Spoločne s užívaním Nebytových priestorov je Nájomca oprávnený bezodplatne užívať aj kongresovú sálu nachádzajúcu sa na druhom (II.) nadzemnom podlaží Budovy, a to na základe písomného oznámenia doručeného Nájomcom Prenajímateľovi v lehote 14 dní vopred, ktoré bude obsahovať vymedzenie času požadovaného užívania kongresovej sály.
  7. Nájomca na základe tejto zmluvy ďalej prevezme od Prenajímateľa do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania, aj
    - 7.1 **päť (5) parkovacích miest**, ktoré sa nachádzajú na prvom (I.) podzemnom podlaží Budovy a sú znázornené v prílohe č. 3F tejto zmluvy ako parkovacie miesta č. **3, 4, 11, 30 a 39**, z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto päť (5) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Interiérové parkovacie miesta**“),
    - 7.2 **štyridsaťsedem (47) nekrytých parkovacích miest**, nachádzajúcich sa na Parkovisku, ktoré sú znázornené v prílohe č. 3G tejto zmluvy, ako parkovacie miesta Č. **29-34, 77-89, 90-92, 94-95, 99-103, 123, 110-121, 102-106**, z ktorých každé je určené na parkovanie jedného osobného motorového vozidla (ďalej sa týchto štyridsaťsedem (47) parkovacích miest spoločne označuje len ako „**Exteriérové parkovacie miesta**“).

## Článok II Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu, t.j. do dočasného odplatného užívania a Nájomca do takého užívania (nájomu) od Prenajímateľa preberá **(a)** Nebytové priestory, **(b)** Interiérové parkovacie miesta a **(c)** Exteriérové parkovacie miesta (ďalej spolu len „Predmet nájmu“), a to počnúc dňom 01.10.2015 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. V Budove sa nachádza recepcia s nepretržitou recepčnou službou, je vybavená exteriérovým kamerovým systémom a výtahmi. 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 chladením a elektronickým protipožiarnym systémom. Budova má platný energetický certifikát, ktorého kópia tvorí prílohu č. 4 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, dezinfekciu Predmetu nájmu podľa platných noriem, ako aj **(d)** celoročnú údržbu Exteriérových parkovacích miest a prístupových komunikácií, ako aj ostatných plôch nachádzajúcich sa na Prílohom pozemku a **(e)** výkon nepretržitej recepčnej služby v Budove.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať na Nebytových priestoroch interiérové úpravy tak, aby najneskôr dňa 01.09.2015 dispozičné riešenie uvedených Nebytových priestorov zodpovedalo požiadavkám Nájomcu, ktoré Nájomca písomne definuje v prílohách č. 3A - 3E. Aby sa predišlo pochybnostiam, Zmluvné strany potvrdzujú, že Prenajímateľ 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 prílohách č. 3A-3E tejto zmluvy je teda iba príkladom, ako si Nájomca môže Nebytové priestory zariadiť.
6. Prenajímateľ 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 do Nebytových priestorov,
  - 6.2 dodávku tepla, 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. 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.
8. Účelom Nájmu je výkon činnosti, resp. plnenie úloh orgánov štátnej správy v oblasti daní, poplatkov acolníctva vyplývajúcich zo zákonov uvedených v článku L 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 Prenajímateľ 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. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr dňa 01.09.2015 sprístupniť Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie dohodnuté touto zmluvou. 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, ktorých náklady dodávky bude Nájomca znášať v skutočne dodanej a nameranej výške 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. Prenajímateľ 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. V Nebytových priestoroch bude samostatne uzamykateľná aj každá kancelária.
12. Nájomca prehlasuje, že priestory uvedené včl. I body 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 a 6,6 svojím vybavením a dispozičným riešením plne zodpovedajú požiadavkám Nájomcu a Prenajímateľ nie je povinný ich ďalej upravovať a vybavovať.

#### **Článok UI** **Nájomné, úhrada za služby spojené s Nájmom, platobné podmienky**

1. 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:
  - 1.1 nájomné za **administratívne (kancelárske) priestory okrem archívov** predstavuje **8,04 EUR /m<sup>1</sup> /2/ kal. mesiac** (slovom osem eur a štyri eurocenty za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje **41 990,67 EUR** mesačne (štyridsaťjedentisíc deväťstodevät'desiat eur a šesťdesiatsedem centov) za administratívne (kancelárske) priestory,
  - 1.2 nájomné za **Interiérové parkovacie miesta aj Exteriérové parkovacie miesta** predstavuje **25,77 EUR** (slovom dvadsaťpäť eur a sedemdesiatsedem centov) bez **DPH** zajedno parkovacie miesto za kalendárny mesiac, čo predstavuje **1340 EUR** bez **DPH** mesačne (slovom tisíctristoštyridsať eur) za
  - 1.3 nájomné za **nebytové priestory určené pre archív a registratúru** predstavuje **4,52 EUR / m<sup>2</sup>/kal. mesiac** (slovom štyri eurá a päťdesiatdva centov za meter štvorcový za kalendárny mesiac), čo predstavuje **1 294,39 EUR** mesačne (slovom tisícdvostodevät'desiatštyri eur a tridsaťdeväť centov).

2. 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.
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, body 4 a 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.
5. Počnúc rokom 2017 je Prenajímateľ oprávnený každoročne k prvému januáru 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 1.6.2017, a to o výšku inflácie za rok 2016. Každý ďalší rok sa bude postupovať obdobne, t.j. nájomné sa bude zvyšovať k výšku inflácie za predchádzajúci rok vždy od 1.6. bežného roka). Nájomné za Predmet nájmu i úhradu za Služby za každý kalendárny mesiac trvania Nájmu bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy spolu s nájomným, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Lehota splatnosti faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi na adresu Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky, Mierová 23, 815 11 Bratislava. Nájomné i úhradu za Služby bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak Prenajímateľ neoznámí Nájomcovi na tento účel iné číslo účtu aspoň 5 kalendárnych dní pred dňom splatnosti nájomného, resp. úhrady za Služby.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude z celkových nákladov podľa článku n body 4 a 6 tejto zmluvy vrátane jeho podbodov, ktoré Prenajímateľ vynaloží na zabezpečenie prevádzky Budovy (ďalej spolu len „Celkové náklady“), znášať (a) pri všetkých tých Službách, ktorých celkové množstvo skutočne dodané Nájomcovi (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 (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 a skladových 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, ak Nájomca neuplatnil do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania u Prenajímateľa písomnú námietku voči vyúčtovaniu (ďalej len „Námietka“). Prenajímateľ je povinný k Námietke sa vyjadriť do 14 dní odo dňa doručenia. V nasledujúcich rokoch môže byť výška úhrady za Služby, ktorý má Nájomca platiť, upravená podľa skutočnej spotreby a skutočných nákladov zistených vždy v poslednom vyúčtovaní, a to písomným dodatkom k tejto zmluve.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že z celkových nákladov podľa článku II bod 4 a 6 tejto zmluvy vrátane jeho bodbodov, ktoré Prenajímateľ vynaloží na zabezpečenie prevádzky Budovy, bude Nájomca znášať pri Službách uvedených v článku II bod 4 a článku n body 6.3 a 6.4 tejto zmluvy tieto náklady do maximálnej výšky 6.500,- EUR (slovom šesťtisícpäťsto eur) bez DPH mesačne. Počnúc rokom 2017 je Prenajímateľ oprávnený každoročne k prvému januáru daného roka zvýšiť dohodnutú maximálnu výšku nákladov v rozsahu zodpovedajúcom miere inflácie tak, ako je uvedené v bode 5 tohto článku zmluvy. Náklady pri Službách uvedených v článku II body 6.1 a 6.2 tejto zmluvy bude Nájomca znášať v ich skutočnej výške spôsobom uvedeným v bode 7 tohto článku zmluvy bez obmedzenia, t.j. náklady za dodávku elektrickej energie podľa množstva skutočne dodaného Nájomcovi a odmerané samostatnými meračmi a náklady za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a chladu podľa množstva skutočne dodaného Nájomcovi určeného podielom na Celkových nákladoch za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a chladu zodpovedajúcom pomeru celkovej výmery Nebytových priestorov k celkovej prenajímateľnej ploche kancelárskych a skladových priestorov nachádzajúcich sa v Budove.
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: elektromerom.
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. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na požiadanie Nájomcu v lehote dohodnutej s Nájomcom zabezpečí upratovanie Nebytových priestorov. Výška nákladov

poskytovania tejto služby bude predmetom osobitnej dohody Prenajímateľa a Nájomcu formou dodatku k tejto zmluve.

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 01.10.2015 o 00:00 hod. a uplynie (končí) dňa 30.09.2025 o 24:00 hod.. Prenajímateľ dňa 01.09.2015 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 nezameniteľné 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 spĺňajúca požiadavky predošlej vety doručená jej adresátovi, tj. 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 odovzdávajúci 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 havárie 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.
10. Nájomca sa zaväzuje v prenajatých Nebytových priestoroch zabezpečiť a vykonávať na svoje náklady, vo svojom mene a v plnom rozsahu úlohy ochrany pred požiarmi (ďalej len „OPP“) podľa zákona č. 314/2004 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť a vykonať na svoje náklady, vo svojom mene a plnom rozsahu pre svojich zamestnancov a všetky osoby, ktoré sa s jeho vedomím zdržujú v prenajatých Nebytových priestoroch, úlohy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) podľa § 39 Zákonníka práce a zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
12. Nájomca sa zaväzuje odstrániť nedostatky OPP a BOZP, ktoré v Predmete nájmu spôsobil svojou činnosťou a bezodkladne informovať Prenajímateľa o všetkých činnostiach, najmä činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom požiaru a o zmenách, ktoré by mohli mať vplyv na OPP a BOZP

## 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 návštev. 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 lehôt 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 omeškaní s plnením svojich povinností voči Prenajímateľovi alebo s poskytnutím požadovanej súčinnosti Prenajímateľovi.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zriadiť spoločnú ohlasovňu požiaru na vrátnici pri hlavnom vchode do Budovy podľa § 15 ods. 2 vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zriadiť spoločnú protipožiaru hliadku právnickej osoby podľa § 13 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi.

## 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

nahradi 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 desiatich (10) príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou:  
5.1 príloha č. 1: výpis z listu vlastníctva Číslo 2669 vedeného pre katastrálne územie Ružinov,  
5.2 príloha č. 2: kópia katastrálnej mapy, na ktorej je zakreslený Príľahlý pozemok a Zastavaný pozemok,  
5.3 prílohy č. 3A - 3G: 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: kópia energetického certifikátu Budovy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia. Táto zmluva nadobúda účinnosť 01.09.2015 alebo 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, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr. Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi súhlas na zverejnenie tejto zmluvy podľa predošlej vety vrátane zverejnenia identifikačných údajov Prenajímateľa i osôb, ktoré zaňho túto zmluvu podpíšu.
7. Každá zo Zmluvných strán sama za seba vyhlasuje a potvrdzuje, že si text tejto zmluvy pred jej uzatretím 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 uzatretím tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa ..

**Prenajímateľ:**  
**PROMOTION s.r.o.**

**Nájomca:**  
**Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky**

Ing. Bohuslav Vajtek  
konateľ

Ing. František Imrecze  
prezident finančnej správy

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II  
 Obec : 529320 BA-m.č. RUŽINOV  
 Katastrálne územie: 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia: 29.04.2015  
 Čas vyhotovenia : 08:13:38

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2669

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	SpôsobDruh využ.p.chr. n	Umiest. Právny vzťah pozemku
15666/16	2522	Zastavané plochy a nádvoria	16	1
15666/32	90350	statné plochy	37	1

## Legenda:

## Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom  
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3222	15666/16	15	administr.budova		1

## Legenda:

## Kód druhu stavby

- 15 - Administratívna budova

## Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

## Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 APORES, s.r.o., Dr.Vladimíra Clementisa 10, Bratislava, PSČ 821 02, SR  
 IČO: 35809019  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

## Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva č.V-308/03 z 24.1.2003  
 Zmena sídla spoločnosti zo dňa 7.11.2005



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

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

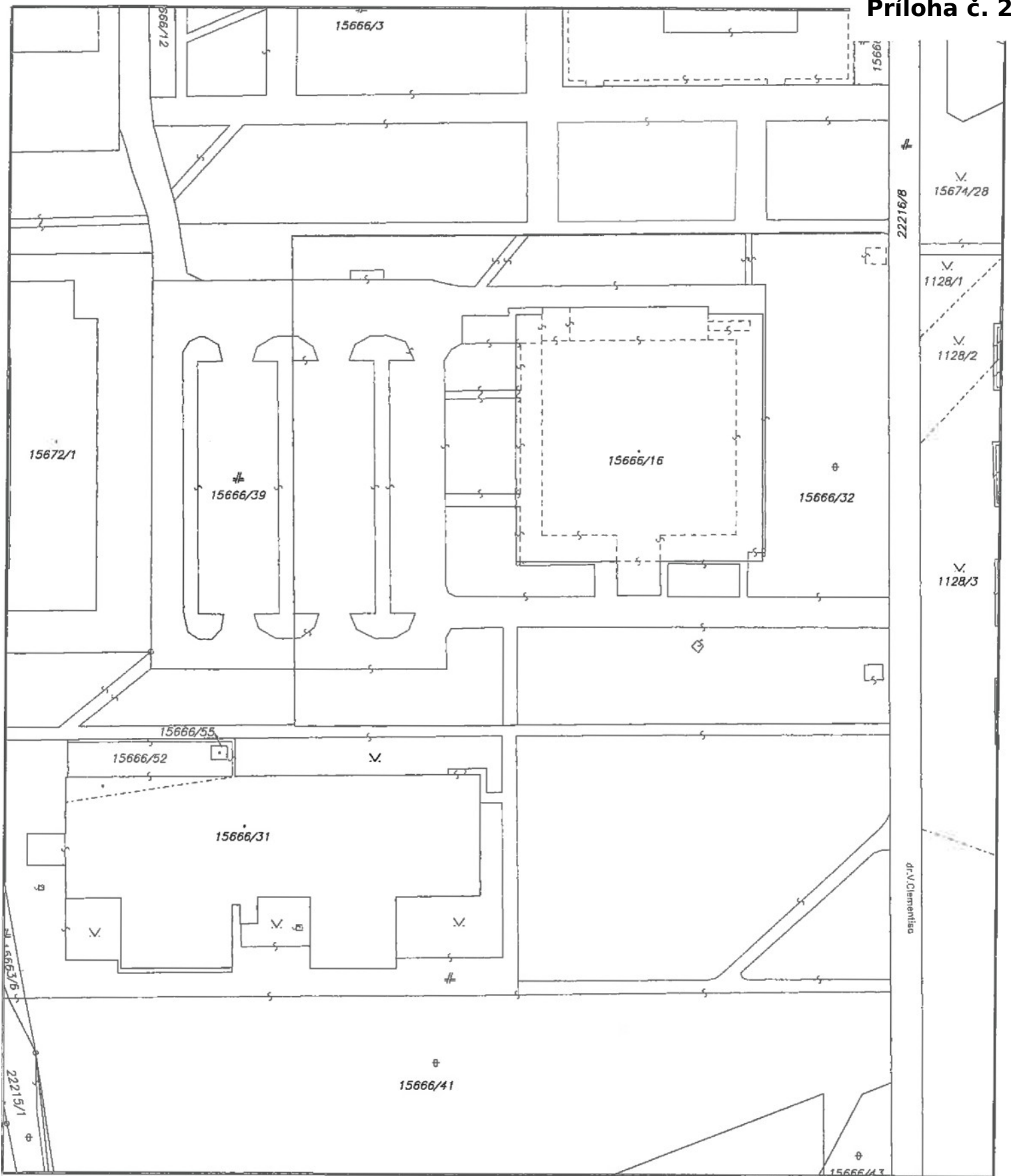
Bez zápisu.

---



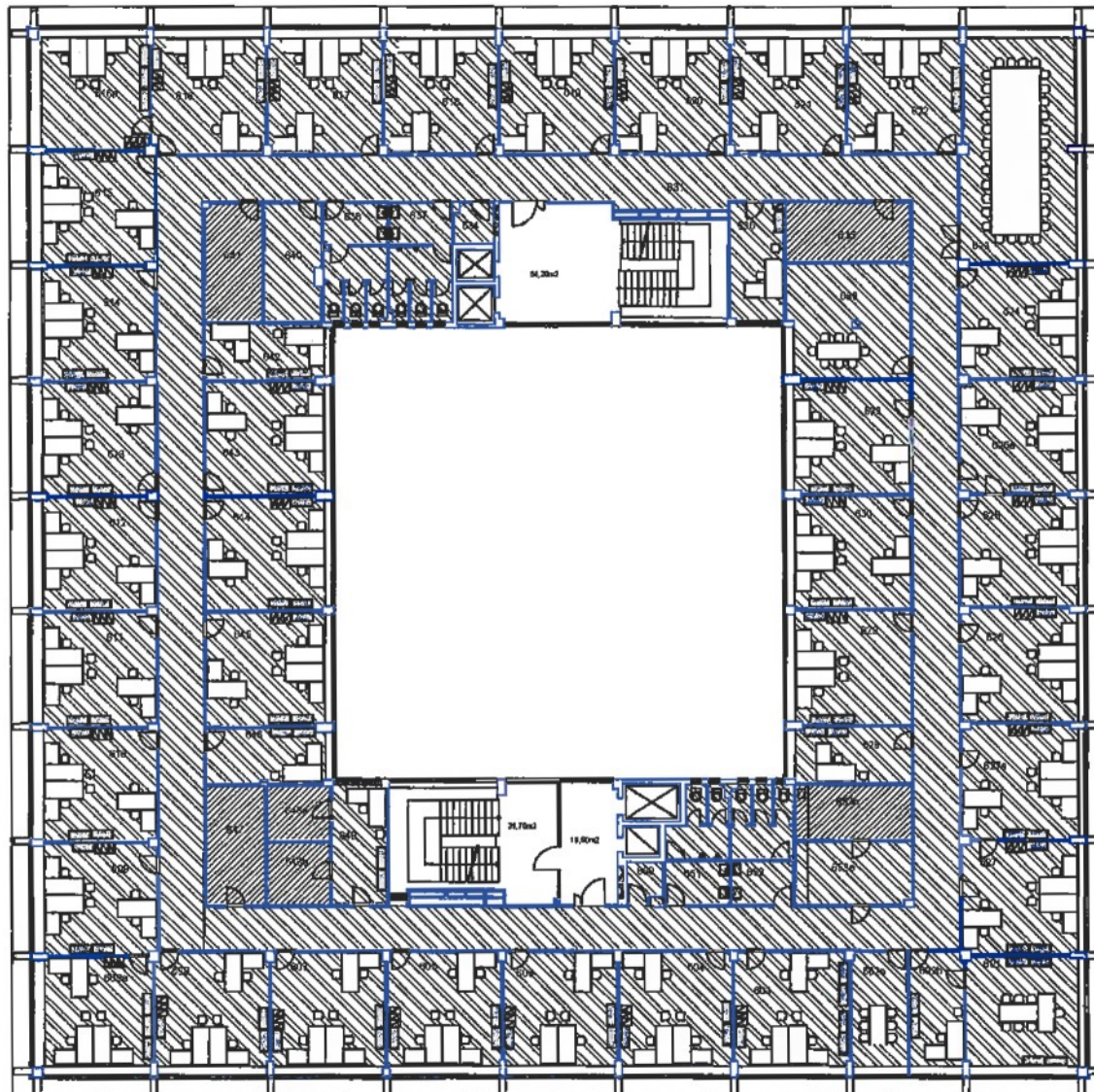
Objednávka: *10462/15*  
Vyhotovil: Štefánia Doňáková





Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor	Okres	Bratislava I	Obec	BA—m.č. RUŽINOV	Kat. územie	Ružinov
	Cs' o		Vektorová mapa		Mierka 1 : 1000	
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>						
na parcelu: 15666/16,32						
Vyhotovil			itAâS v zmysle, f			
Dňa	29.04.2015	Meno , rákOISI	cum & J/y^mf \			
			Pečiatka a podp1e'V''iVp-n''*f^^-----*			
			-----rHr'			

# PODORYS 6NP



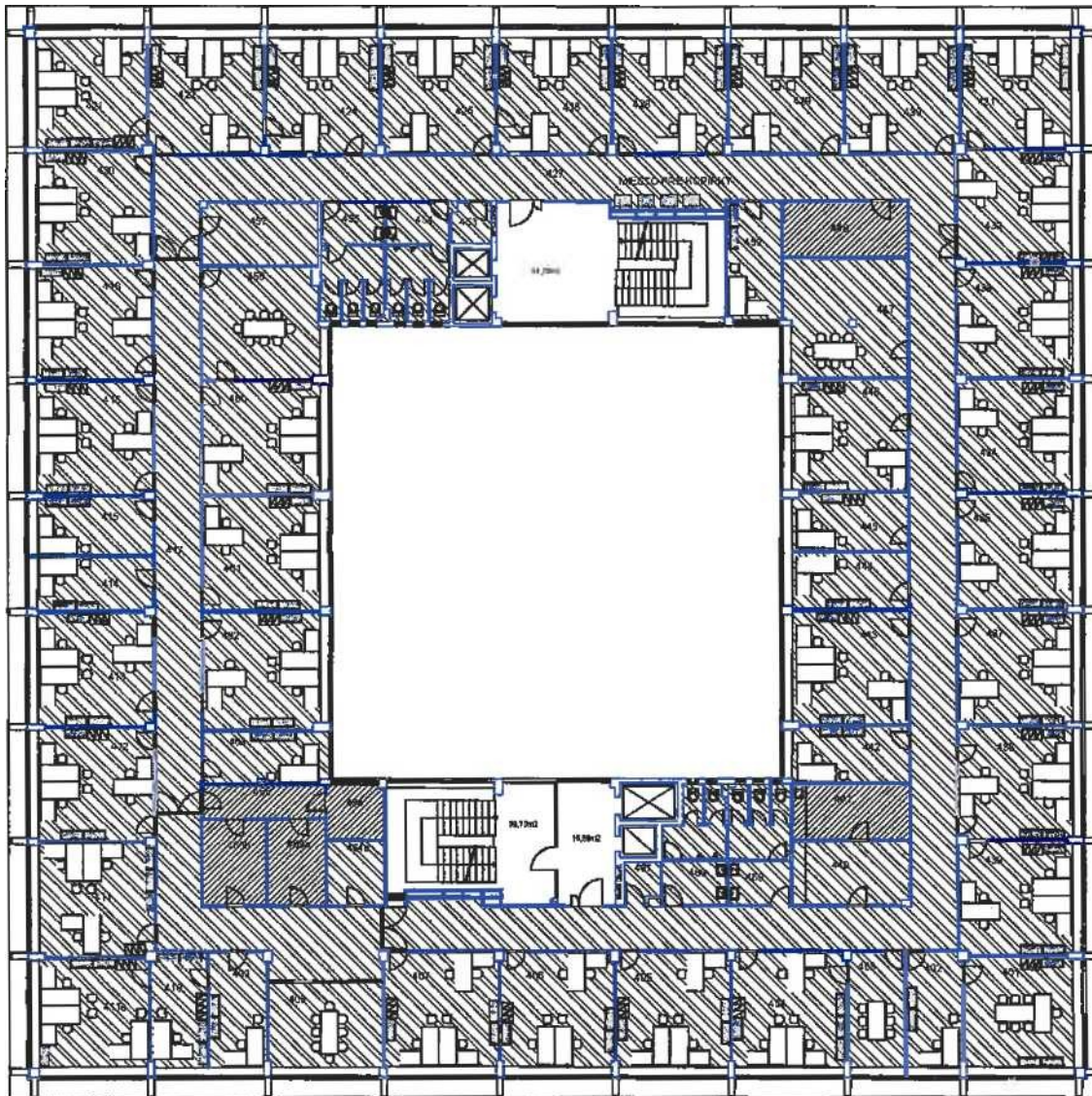
LEGENDA:	
OZN. MIESTNOSTI	
	ARCHÍVY
	PRENAJÍMATEĽNÁ PLOCHA

1 2 3 4 5 6 8m





## PODORYS 4.N.P.



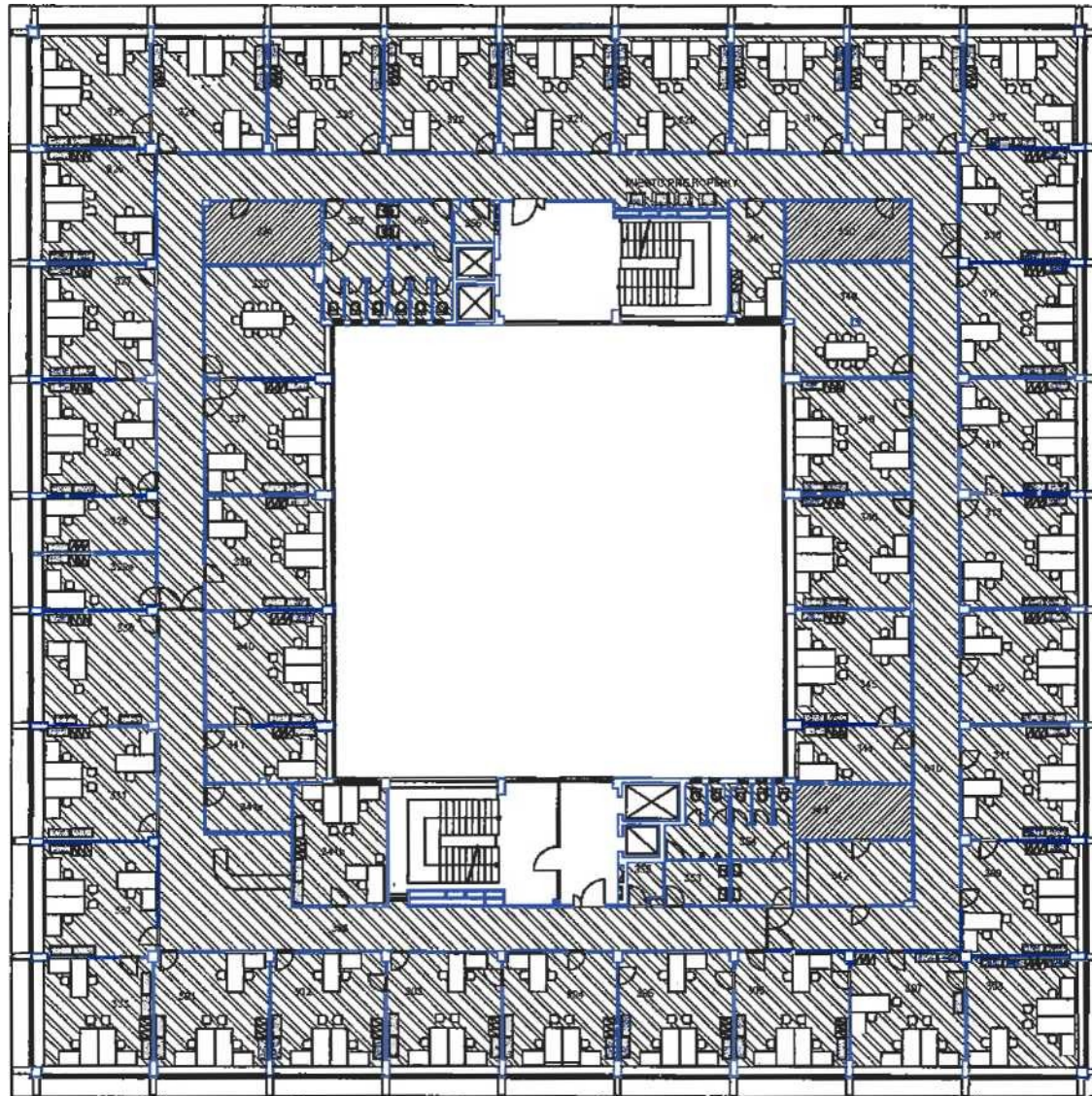
LEGENDA:	
OZN. MIESTNOSTI	
<i>m</i>	ARCHIVY
NM	PREMAJIMATEIHA PLOCHA

1 2 3 4 5 6 m





# PODORYS 3NP

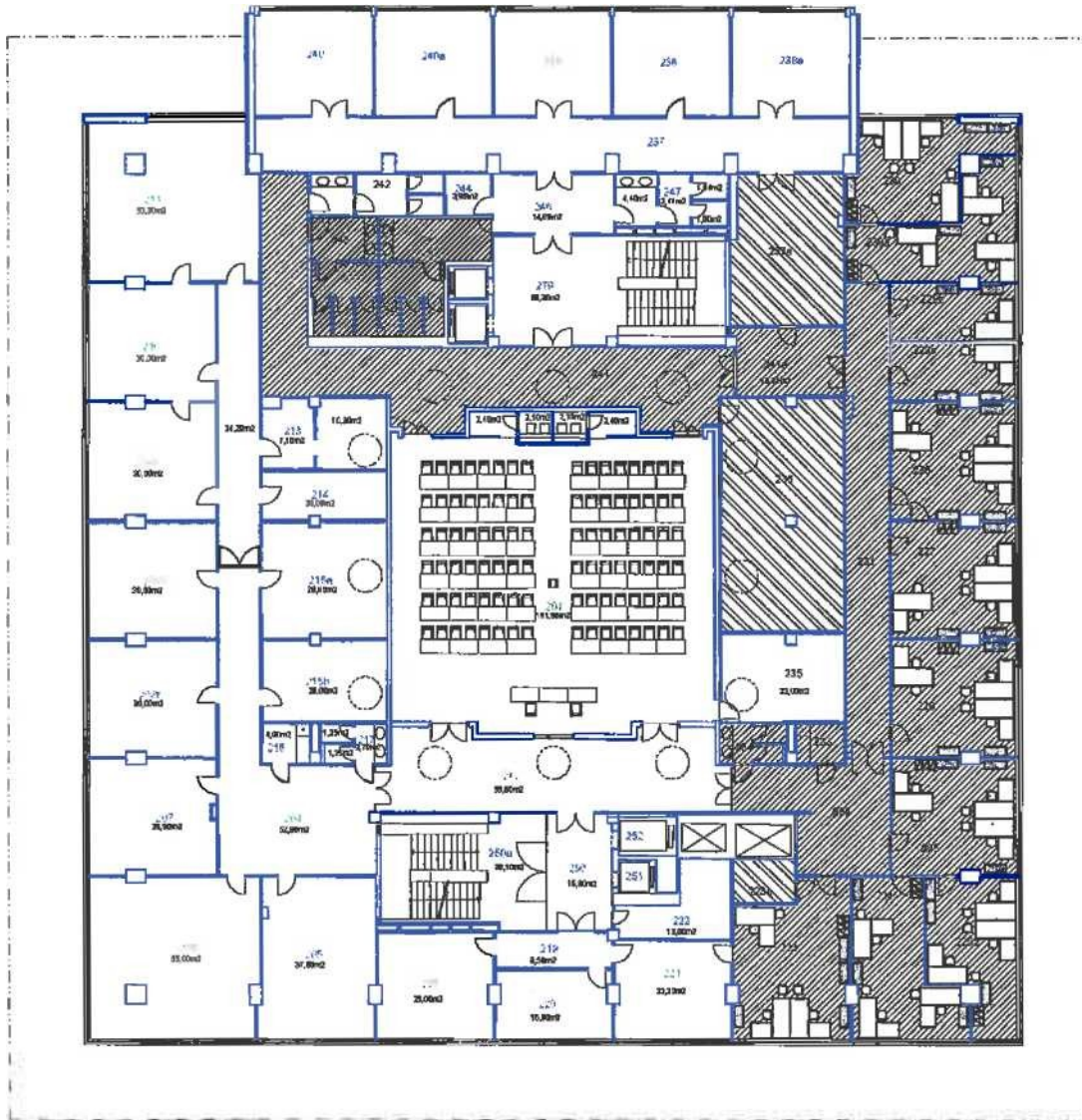


REFERÁT ANALÝZ

LEGENDA:	
OZN. MIESTNOSTI	
	PRENAJMATELNÁ PLOCHA
<b>m</b>	ARCHIVY

1 2345 m





## PODORYS 2NP

LEGENDA:	
02N:	MIESTNOSTI
	ARCHIW
<i>M</i>	PRBUUIMATEU4A PEOCHA

1 2 3 4 5 6 m

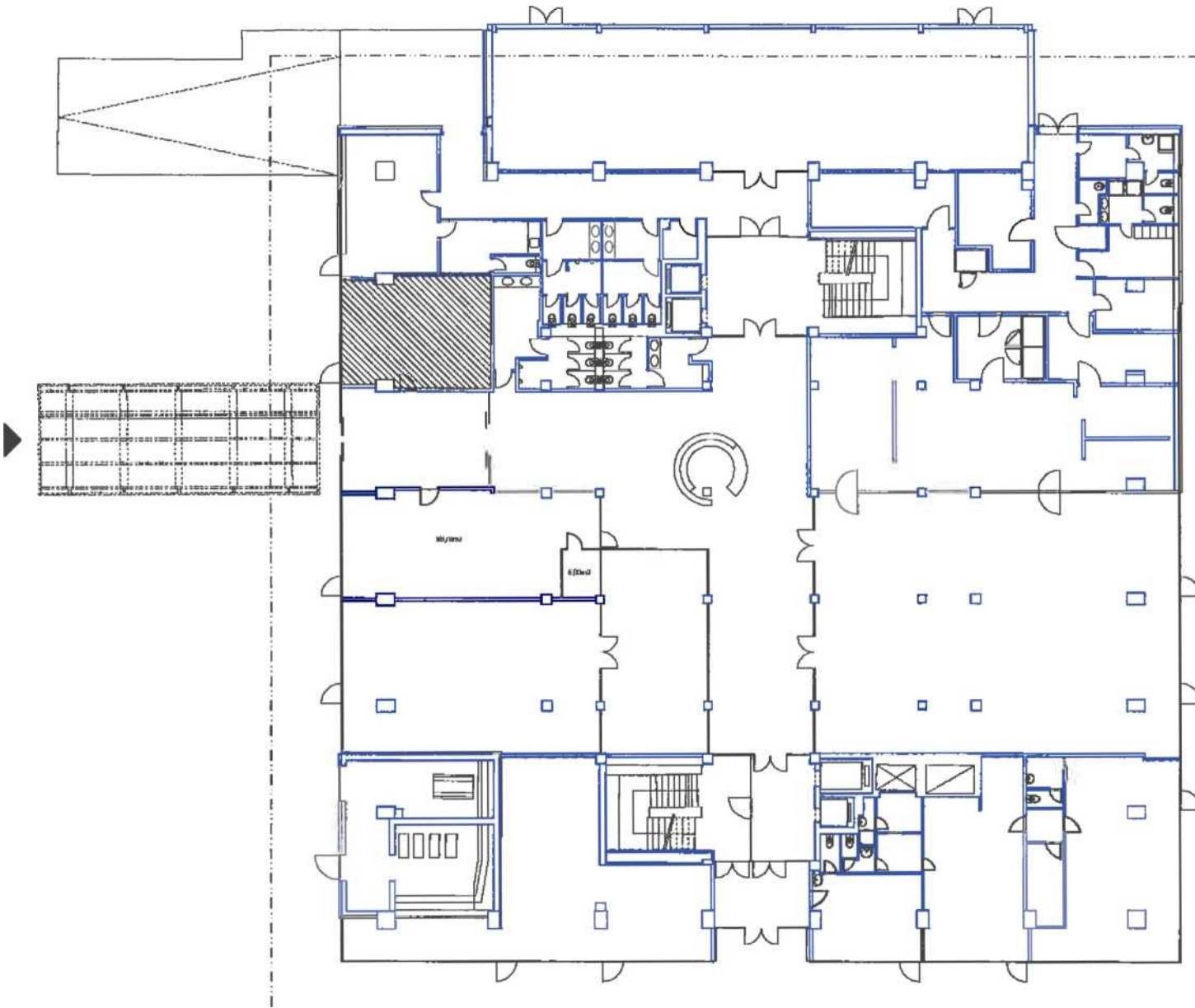




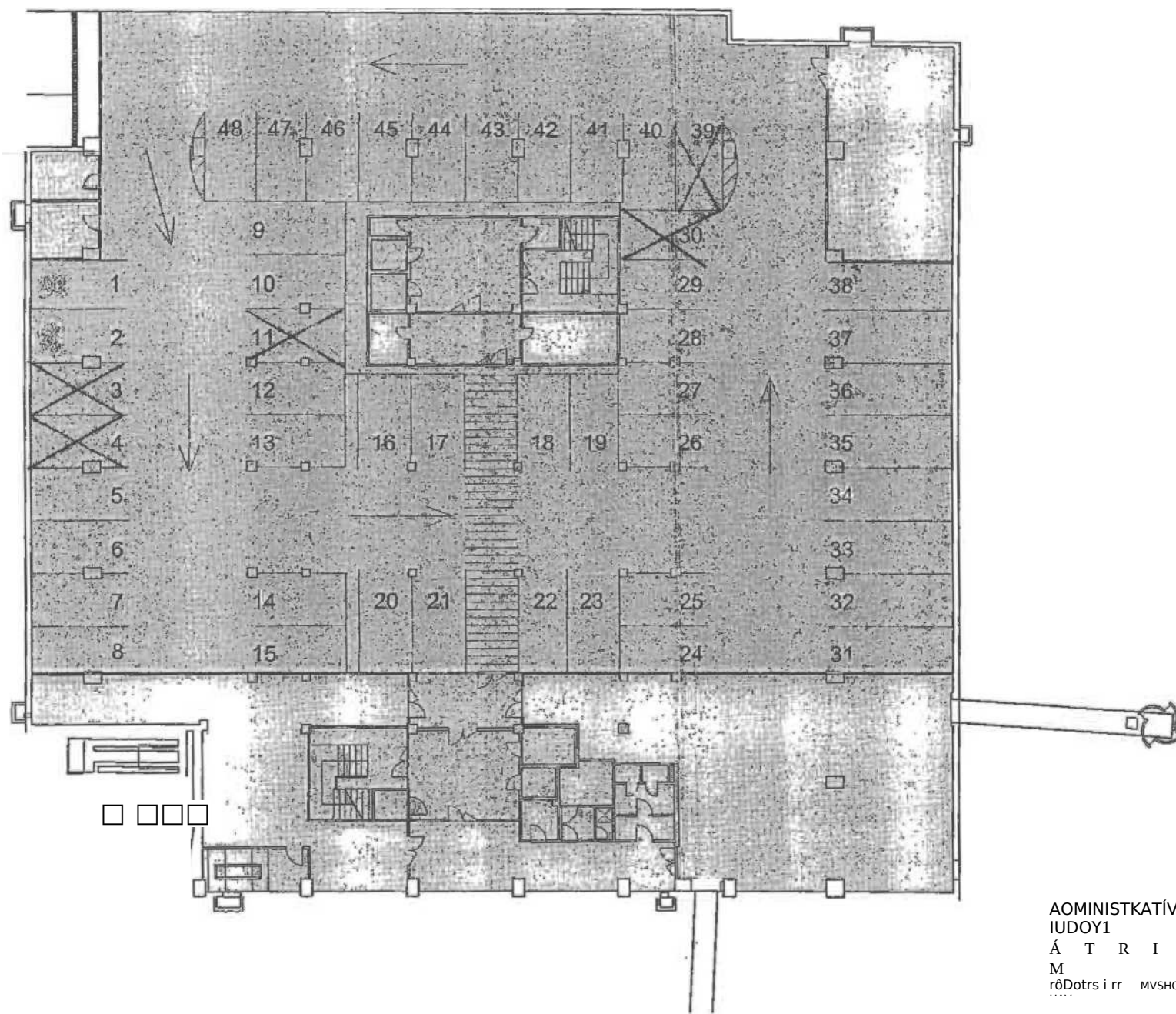
# PODORYS1NP

LEGENDA:	
OZN.	MIESTNOSTI
[XI]	PRENAJIMATE LNA PLOCHA

1:25 \* 5Im

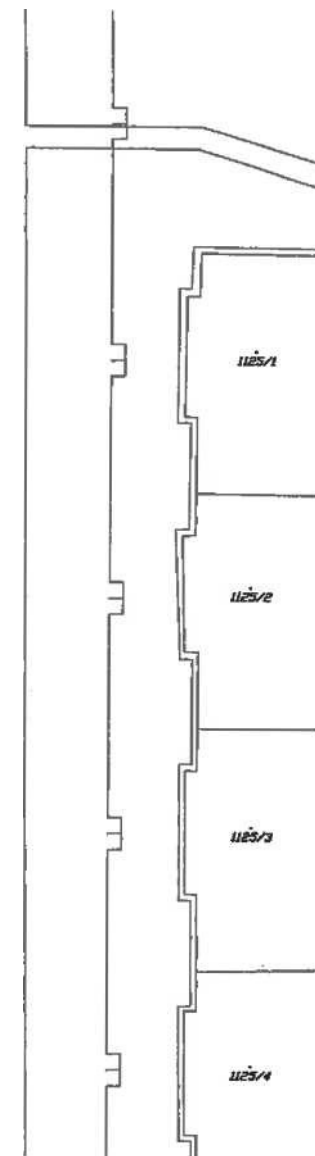
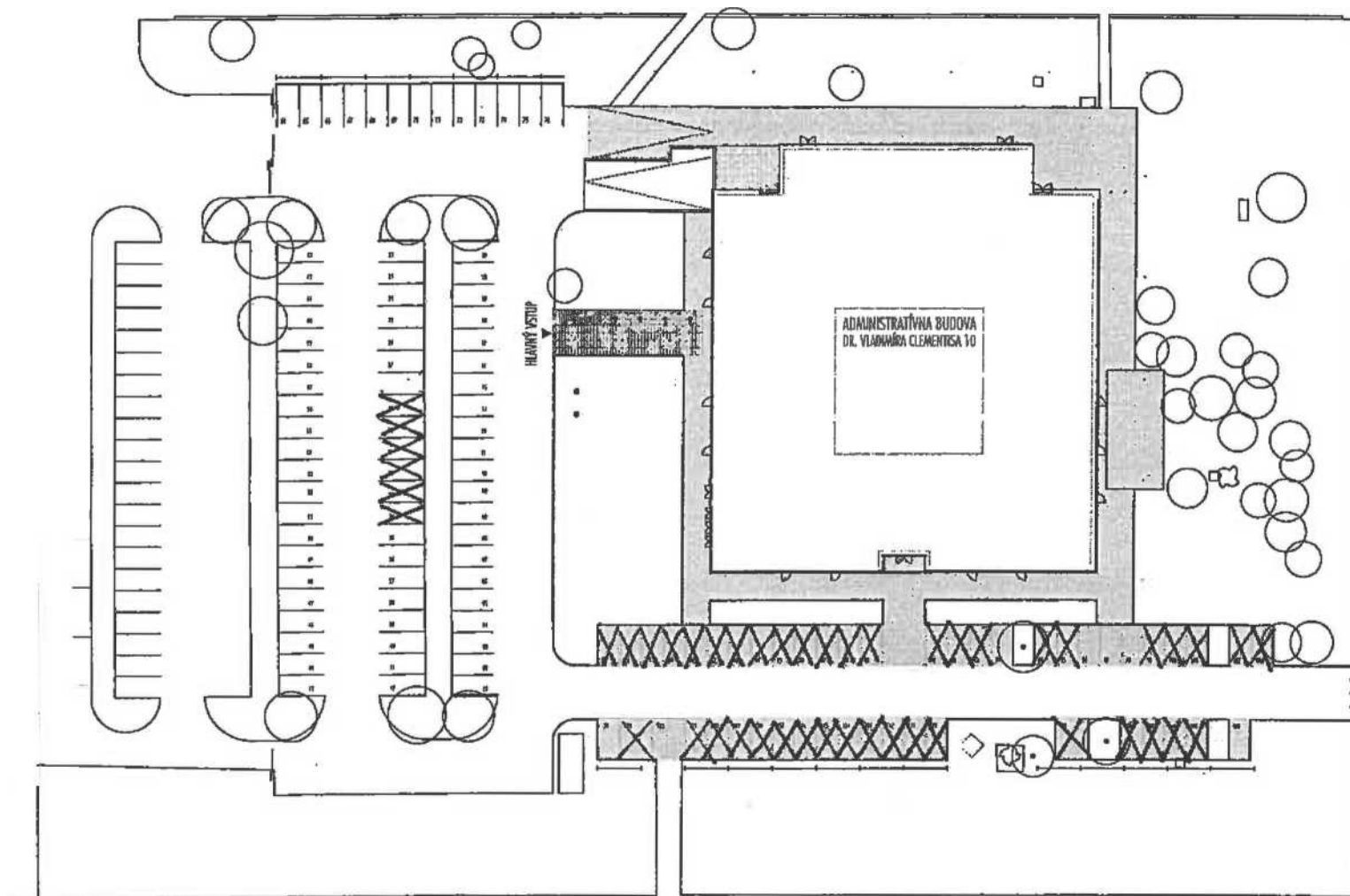


1



AOMINISTKATÍVHA  
 IUDOY1  
 Á T R I U  
 M  
 rôDotrs i rr MVSHOVAMÝ  
 .....





ADMINISTRATÍVNA  
BUDOVA  
DR.  
CLEMENTISA10  
SITUÁOA

VLADIMÍRA

M1:500

## Energetický štítok

vydány podľa zákona č. 555/zGuo Z. z. o energetickej hospodárnosti budov  
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v znení zákona č. 300/2012 Z. z.  
č. 061940/2014/34/000212007/ES

Názov budovy: Administratívna budova  
ÁTRIUM  
Ulica, číslo' V.Clementisa 10  
Obec: Bratislava - Ružinov  
Okres: Bratislava li

Pare. č.:  
16666/16 Katastrálne územie: Ružinov  
Podiel celkovej podlahovej plochy:  
3 - administratívna budova 100,0%



Celková podlahová plocha v m<sup>2</sup>: 14334,9

Rok kolaudácie budovy: 1974

i významná obnova: 2003

### Hodnotenie jednotlivých miest

spotreby Potreba energie na  
vykurovanie: Haj

Potreba energie na prípravu  
teplej vody: Potreba energie na

ennisis na vyfasovanie v kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Spotreba energie na vykurovanie i  
kWh/(m<sup>2</sup>.aj

Podiel energie z cfeBOvstefných admtov  
Obnoviteľný zdnot-prš ohrew teotei-vodv  
ráe itqRa-

pdzdroia (druh) v

### Emisie CO<sub>2</sub> vkg/(m<sup>2</sup>.a)

á

: 4»j

i m

>110

Návrh o: streni na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy:  
íCiwodový  
ptáát:

Podlaha:  
^tyÓ!liv,Ckí>natrLikde;

Vykurovanie:

Príprava teplej vody:

Chladenie vetranie:

Osvetlenie:

Obnoviteľná zdroj energie:

Iné:

Dátum vyhotovenia: 19.5.2014 Platnosť najviac do: 19.  
5. 2024

Mene a priezvisko oprávnenej osoby: Ing. Zsolt Straňák  
Obchodné meno a sídlo: 3S-PROJEKT, s.r.o., Boldog, 145, 925  
26 Boktog



Kategória budovy: 3 - administratívna budova	Celková potreba energie	Primárna energia
Globálny ukazovateľ: Primárna energia	75 kWh/(m <sup>2</sup> .a)	145 kWh/{m <sup>2</sup> .a)
Nízka potreba energie		
! /--! . - U> R,	■ B	B
C>		
0> _____ Ri__		
.....ei>		
! ei>		
ok		
Vysoká potreba energie		
Normalizované hodnotenie:		S
Prevádzkové hodnotenie:		□
<b>Minimálna požiadavka Rp:</b>	115	240
<b>Typická budova R<sub>s</sub>:</b>	218	480