

Ma

/HÁlfi/fí t- /JX/, Zmluva

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa § 3 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v platnom znení.

### Článok 1. Zmluvné strany

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 1. Prenajímateľ     | <b>Duslo, a.s.</b>   |
| Sídlo               | Administratívna budova, ev. č. 1236, 927 03 Šaľa .   |
| Štatutárny zástupca | Roman Karlubík, MBA, predseda predstavenstva<br>Marek Štrpka, podpredseda predstavenstva VUB Galanta |
| Bankové spojenie    | 207 132/0200 34 108 998 SK 2020374279  |
| Číslo účtu IČO      |  |
| IČ pre DPH          |  |

zapísaný v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Trnave,  
oddiel: Sa, vložka: 10336/T

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Nájomca              | <b>Daňové riaditeľstvo SR, pracovisko Nitra</b> |
| Právna forma nájomcu | štátna rozpočtová organizácia                   |
| Sídlo                | Vodná ul. 33, 949 01 Nitra                      |
| Štatutárny zástupca  | Jozef Zachar, riaditeľ pracoviska DR SR         |
| Bankové spojenie     | Štátna pokladnica                               |
| Číslo účtu IČO       | 7000118852/8180<br>00634816                     |

### Článok 2 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budove slobodárne (parcela č. 2334) na ulici P. Pazmáňa č. 51, podľa špecifikácie predmetu nájmu v bode 2. Nebytové priestory bližšie špecifikované v bode 2 budú slúžiť počas trvania zmluvy výlučne ako kancelárske priestory pre prevádzku Daňového úradu Šaľa, ako finančného orgánu štátnej správy
2. Špecifikácia prenajímaných priestorov:
  - na prízemí kancelárie vyznačené v prílohe č.2, o ploche 60,4 m<sup>2</sup>.
  - 1. poschodie o ploche 458,2 m<sup>2</sup> ( kancelárie 347, 3 m<sup>2</sup>, soc. zariadenia, chodby a iné 110.9 m<sup>2</sup>).
  - 2. poschodie o ploche 458,2 m<sup>2</sup> ( kancelárie 347, 3 m<sup>2</sup>, soc. zariadenia, chodby a iné 110.9 m<sup>2</sup>).

Prenajímaná plocha spolu: 976,8 m<sup>2</sup>

Budova slobodárne sa nachádza v katastrálnom území Šaľa a je zapísaná na liste vlastníctva 868 vydanom Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Šaľa.

1. Predmetom nájmu nie je schodisko, ktoré tvorí súčasť spoločných priestorov
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať ako kancelárie.

### **Článok 3. Doba nájmu**

1. Nájomný vzťah sa po dohode zmluvných strán uzatvára od 01.04.2006 na dobu neurčitú s dvojmesačnou výpovednou lehotou.

### **Článok 4 Nájomn é**

1. Nájomné v roku 2006 sa stanovuje na základe dohody zmluvných strán vo výške: 40 700,- Sk/mesiac.

2. Výpočet nájomného v roku 2006 za priestory:

$$976,8 \text{ m}^2 \times 500 \text{ Sk/m}^2 = 488\,400,- \text{ Sk/rok.}$$

mesačne vo výške 1/12 ročného nájmu, t.j. 40 700,- Sk/mesiac.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného platnú od 1.1.2007 určia dodatkom k tejto nájomnej zmluve, ktorý sa zaväzujú uzavrieť do 30.11.2006, pričom nájomné nebude vyššie ako 800,- Sk/m<sup>2</sup>/rok.
4. Okrem nájomného sa zmluvné strany dohodli na nasledovných platbách za služby spojené s nájmom:

#### A) Služby za paušálnu úhradu

- a) upratovacie služby :  $976,8 \text{ m}^2 \times 21,-\text{Sk/m}^2/\text{mes} = 20\,513,-\text{Sk/mes}$
- b) strážna služba :  $115,- \text{ Sk/hod} \times 11 \text{ hod/deň} \times 20 \text{ dní} = 25\,300,- \text{ Sk/mes}$

#### B) Služby platené mesačnými zálohami

- a) vodné a stočné 4 000,- Sk/mes
- b) elektrická energia 4 000,- Sk/mes
- c) teplo 28 000,- Sk/mes

1. K cene za služby bude účtovaná DPH podľa platných predpisov.
2. Vyúčtovanie služieb uvedených v článku 4, bod í, písmeno B, sa vykoná vždy k 31.5. nasledujúceho roka nasledovne:  
vodné a stočné a teplo sa vyúčtuje vo výške skutočných nákladov objektu vynásobených pomerom prenajatej plochy k celkovej podlahovej ploche objektu, elektrická energia sa vyúčtuje vo výške skutočných nákladov objektu vynásobených pomerom prenajatej plochy bez plochy 1. poschodia k celkovej podlahovej ploche objektu bez plochy 1. poschodia.

3. Nájomné a platby za služby spojené s nájmom sú splatné mesačne vopred, na základe faktúry prenajímateľa, vždy do 5-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, na bankový účet Duslo, a.s., č. účtu 207 132/0200, vo VÚB Galanta\*
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prvá platba za nájom a za služby spojené s nájmom bude uhradená na základe faktúry prenajímateľa najneskôr do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

## Článok 5 Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú všeobecné nájomné podmienky uvedené v prílohe č. 1, ktoré sú záväzné pre obe zmluvné strany, okrem bodu 4.1.3.
2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho bežné opravy a údržbu, netýka sa to akcií investičného charakteru.
3. Zmluvné strany sa dohodli na ukončení platnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 351/2002 zo dňa 10.7.2002 vrátane dodatku č.1, ku dňu odovzdania prenajatých priestorov nájomcom späť prenajímateľovi, okrem článku 5 bod S, ktorý ukončí platnosť dňom vysporiadania sa zmluvných strán s vyúčtovaním služieb spojených s nájmom podľa zmluvy 351/2002.
4. Za prenajímateľa je poverený odovzdaním resp. prevzatím nájmu Ing. Marián Ferenc. Za nájomcu je poverený prevzatím resp. odovzdaním predmetu nájmu Ing. Marta Lužicová.
5. Zmeniť obsah tejto zmluvy môžu zmluvné strany po vzájomnej dohode písomne dodatkami, ktoré budú súčasťou tejto zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňa 01.04.2006.

31 MAR. 2006;  
Šaľa,.....

Nitra, 30.03.2006

Prenajímateľ

WTEĽSTVO

i

Siovensi rd ubliuy ' X J

D U S L O ,

Jozef Zachay

ing. Roman Kľubík,  
predseda predstavenstva " i ?

riaditeľ pr?™vi<&a DR SR  
Nitra

-  
podpredseda nifedstavenstva

## **Všeobecné nájomné podmienky**

Príloha č.4 k nájomnej

Všeobecné nájomné podmienky /ďalej len „VNP7 upravujú vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. V prípade rozporu ustanovení VNP s nájomnou zmluvou, ktorej sú súčasťou, majú prednosť ustanovenia uvedené v nájomnej zmluve.

### **Článok 1. Odovzdanie predmetu nájmu a účinnosť zmluvy**

- 1.1.1 Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 1.1.2 O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis, v ktorom uvedú, v akom technickom stave sa predmet nájmu nachádza. Zmluva nadobúda účinnosť dňom uvedenom v zápise o odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

### **Článok 2. Záväzky nájomcu**

#### **Oddiel 2.1 Všeobecné podmienky**

Nájomca sa zaväzuje:

- 2.1.1 Predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu.
- 2.1.2 V prípade poškodenia, zničenia, straty alebo krádeže z viny na strane nájomcu spôsobenej priamym pôsobením nájomcu alebo nezabezpečením predmetu nájmu proti uvedeným udalostiam uhradiť trhovú cenu akú mal predmet nájmu pred udalosťou.
- 2.1.3 Nevykonávať zmeny na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 2.1.4 Bezodkladne sprístupniť predmet nájmu na požiadanie prenajímateľa.
- 2.1.5 Neposkytnúť predmet nájmu alebo jeho časť do užívania tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

#### **Oddiel 2.2 Osobitné dojednania pre nájom nehnuteľností a nebytových priestorov**

Nájomca sa zaväzuje:

- 2.2.1 Na vlastné náklady zabezpečovať čistotu a poriadok na prenajatej nehnuteľnosti alebo nebytovom priestore a v ich bezprostrednom okolí.
- 2.2.2 Ihneď po oznámení o vzniku situácie ktorá môže spôsobiť poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu, umožniť prístup k predmetu nájmu, predovšetkým k rozvodom zemného plynu, elektrickej energie, vody, technických plynov a iným dôležitým zariadeniam.
- 2.2.3 Písomne oznámiť prenajímateľovi osoby zodpovedné za nájomcu za zabezpečenie plnenia bodu 2.2.2 a to aj pri každej zmene. U týchto osôb nájomca oznámi meno, priezvisko, adresu a telefónne číslo.
- 2.2.4 Na vlastné náklady zabezpečovať na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení zákona č.314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok ako aj nariadení vlády v oblasti požiarnej ochrany.
- 2.2.5 Na vlastné náklady zabezpečiť prípravu vyhradených technických zariadení na revíziu, zaťaženie zariadenia podľa požiadavky revízneho technika a odstránenie závad zistených pri revízii. Prenajímateľ na vlastné náklady zabezpečí osobu oprávnenú vykonávať revízie vyhradených technických zariadení.

#### **Oddiel 2.3 Záväzky nájomcu v oblasti systému environmentálneho manažmentu /ďalej len „EMS“/**

Nájomca sa zaväzuje:

- 2.3.1 Vykonávať svoje činnosti tak, aby zamedzil znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd, kontaminácii pôdy a znečisťovaniu ovzdušia.
- 2.3.2 Rešpektovať pokyny a požiadavky prenajímateľa v oblasti stanovenia rozsahu kontroly, sledovania a vyhodnocovania znečistenia jednotlivých zložiek životného prostredia.
- 2.3.3 Rešpektovať dokument „Politika Duslo, a.s.“, ktorú vyhlásilo vedenie prenajímateľa a s ktorou bol nájomca oboznámený.
- 2.3.4 Umožniť prenajímateľovi po predchádzajúcom oznámení vykonať audit zameraný na dodržiavanie požiadaviek environmentálneho manažérskeho systému (ďalej len EMS), ktorý je súčasťou „Politiky Duslo, a.s.“ Ak budú pri audite zistené závažné nedostatky výrazne ovplyvňujúce požiadavky EMS prenajímateľa, nájomca je povinný prijať a realizovať opatrenia na nápravu a v nadväznosti na to umožniť prenajímateľovi vykonať opakovaný audit.

#### **Oddiel 2.4 Osobitné dojednania pre nájom nehnuteľností a nebytových priestorov**

2.4.1 Dohodnuté nájomné pre nájom nehnuteľností a nebytových priestorov (alebo jednotkové ceny nájomného) sa jednostranne upraví:

- V prípade zmeny ceny prenajatej nehnuteľnosti alebo nehnuteľnosti v ktorej sa nachádza prenajatý nebytový priestor, určenej všeobecne záväznými právnymi predpismi, v porovnaní so stavom pri poslednej úprave nájomného podľa tohto bodu, o hodnotu o akú uplatniteľná zmena nastala, a/alebo
  - V prípade zmeny kurzu Slovenskej koruny o 10 a viac % k EURO v porovnaní so stavom pri poslednej úprave nájomného podľa tohto bodu v rovnakom pomere v akom nastala zmena kurzu. Rozhodujúce sú kurzy vyhlasované Národnou bankou Slovenska, a to vždy priemer za kalendárny mesiac, a/alebo
  - V prípade zvýšenia sadzby dane z nehnuteľnosti určenej správcom dane a to o viac ako 5% v porovnaní s výškou dane určenej v čase uzatvorenia zmluvného vzťahu, a/alebo
  - Každoročne v pomere ročného koeficientu inflácie vyhláseného Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.
- 2.4.1 Úprava nájomného podľa tohto článku VNP platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca v ktorom uplatniteľná zmena nastala alebo v termíne a výške uvedenej v písomnom oznámení prenajímateľa maximálne však v termíne a výške uplatniteľnej zmeny. V prípade, ak nájomca nesúhlasí so zvýšením nájomného, má právo odstúpiť od zmluvy.

### **Článok 3. Zmluvné pokuty**

Nájomca sa zaväzuje:

- 3.1.1 V prípade nezaplatenia úhrady ktorou je povinný podľa tejto zmluvy, v lehote splatnosti, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,08% za každý deň omeškania.
- 3.1.2 V prípade, že neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi po skončení platnosti nájomnej zmluvy, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25% ročného nájomného dohodnutého v poslednom roku platnosti nájomnej zmluvy, a to za prvý mesiac po ukončení platnosti nájomnej zmluvy a za každý ďalší aj začatý mesiac 1,2 násobok sumy každého predchádzajúceho mesiaca až do konečného odovzdania predmetu nájmu.
- 3.1.3 V prípade, že užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 25% ročného nájomného dohodnutého v poslednom roku platnosti nájomnej zmluvy, a to do konca mesiaca v ktorom prenajímateľ oznámi nájomcovi zistenie rozporu so zmluvnými podmienkami a za každý ďalší aj začatý mesiac 1,2 násobok sumy každého predchádzajúceho až do zosúladenia užívania predmetu nájmu s dohodnutým účelom.
- 3.1.4 Dohodnuté zmluvné pokuty hradí povinná strana nezávisle na tom, či a v akej výške vznikne druhej strane v tejto súvislosti škoda, ktorú možno vymáhať samostatne.

### **Článok 4. Skončenie nájmu pred uplynutím doby**

#### **Oddiel 4.1 Nebytové priestory**

- 4.1.1 Na ukončenie nájmu nebytových priestorov sa vzťahujú ustanovenia § 9 a nasl. zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 4.1.2 Pri nájmoch dohodnutých na dobu neurčitú zmluvné strany dohodli možnosť ukončenia nájomného vzťahu bez uvedenia dôvodu výpovedou s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ak neplatí bod 4.1.3
- 4.1.3 Pri nájmoch dohodnutých na dobu neurčitú zmluvné strany dohodli možnosť ukončenia nájomného vzťahu z dôvodov uvedených v zmluve alebo v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení výpovedou s pätnásťdňovou výpovednou lehotou.
- 4.1.4 Pri nájmoch dohodnutých na dobu určitú je možné ukončiť zmluvný vzťah výpovedou len zo zákonných dôvodov /§9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení/ s pätnásťdňovou výpovednou lehotou.

#### **Oddiel 4.2 Nehnuteľnosti a hnutel'né veci**

- 4.2.1 Na ukončenie nájmu nehnuteľností a hnutel'ných vecí sa vzťahujú ustanovenia § 676 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Pri nájmoch dohodnutých na dobu neurčitú zmluvné strany dohodli možnosť ukončenia nájomného vzťahu bez uvedenia dôvodu výpovedou s dvojmesačnou výpovednou lehotou.
- 4.2.2 Za užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že pri ňom hrozí prenajímateľovi značná škoda podľa §-u 679 ods. (3) zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov sa okrem iného považuje zistenie závažných nedostatkov pri opakovanom audite vykonanom podľa bodu 2.3.4 tejto zmluvy s možnosťou odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa.

#### **Oddiel 4.3 Spoločné ustanovenia**

- 4.3.1 Odovzdanie predmetu nájmu po ukončení nájomného pomeru musí byť písomne potvrdené oboma zmluvnými stranami.
- 4.3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, ktoré majú vplyv na vznik, zmenu a zánik práv a povinností vyplývajúcich z tohto zmluvného vzťahu sa budú doručovať poštou doporučeným listom na adresu:
  - sídla zmluvnej strany uvedené v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaná, ak je nájomcom právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená podnikáť, alebo
  - adresy trvalého pobytu uvedenú v záhlaví zmluvy, ak je nájomcom fyzická osoba.
- 4.3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky poštou za doručenú, a to aj vtedy, ak:
  - ten, kto je oprávnený konať za právnickú osobu alebo fyzickú osobu oprávnenú podnikáť /ak je nájomcom právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená podnikáť/, alebo
  - \* fyzická osoba /ak je nájomcom fyzická osoba/ sa o tom nedozvie alebo ak písomnosť odmietne prijať alebo opomenie prevziať.

### **Článok 5. Záverečné ustanovenia**

#### **Oddiel 5.1 Nájom nebytových priestorov**

- 5.1.1 V prípade nájmu nebytových priestorov sa vzťahy neupravené touto zmluvou riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

#### **Oddiel 5.2 Nájom nehnuteľností a hnutel'ných vecí**

- 5.2.1 V prípade nájmu nehnuteľností a hnutel'ných vecí sa vzťahy neupravené touto zmluvou riadia ustanoveniami § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### **Oddiel 5.3 Podnikateľský nájom hnutel'ných vecí**

- 5.3.1 V prípade podnikateľského nájmu hnutel'ných vecí sa vzťahy neupravené touto zmluvou riadia ustanoveniami § 663 a nasl. a § 721 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

#### **Oddiel 5.4 Nájom vozidiel**

- 5.4.1 V prípade nájmu vozidiel sa vzťahy neupravené touto zmluvou riadia ustanoveniami § 630 a nasl. zákona č.513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

**Oddiel 5.5 Spoločné ustanovenia**

- 5.5.1 Zmluva ako aj právne vzťahy z nej vyplývajúce sa riadia právnym poriadkom platným v Slovenskej republike.
- 5.5.2 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sú platné len vtedy, ak boli dohodnuté písomne a podpísané oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 5.5.3 Akékoľvek spory vzniknuté medzi zmluvnými stranami budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou, inak pred súdmi v Slovenskej republike, resp. odporca sa zaväzuje akceptovať riešenie sporu aj prostredníctvom Rozhodcovského súdu pri Slovenskej obchodnej a priemyselnej komore v Bratislave, podľa jej základných vnútorných pravidiel.
- 5.5.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 5.5.5 Ak zmluva nenadobudne právnu účinnosť do 60 dní od nadobudnutia platnosti jej platnosť po tomto termíne zaniká.
- 5.5.6 Všeobecné príjmové podmienky sú upravené v rozsahu troch strojovo písaných strán.

Dodatok č.1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 181/2006  
**uzatvorenej podľa § 3 zákona č. 116/1990Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov**  
**v platnom znení.**

**Článok 1.**  
**Zmluvné strany**

1. Prenajíateľ Sídlo **Duslo, a.s.**  
Štatutárny zástupca Administratívna budova, ev. č. 1236, 927 03 Šaľa  
Lubomír Zatlukaj, podpredseda predstavenstva  
Marek Štrpka, člen predstavenstva
- Bankové spojenie vutí, a.s.  
Číslo účtu IČO 207 132/0200  
IČ pre DPH 35 826 487 SK  
2021607984
- zapísaný v obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Trnave,  
oddiel: Sa, vložka: 10393/T
2. Nájomca **Daňové riaditeľstvo SR, pracovisko Nitra**  
Právna forma nájomcu štátna rozpočtová organizácia  
Sídlo Vodná ul. 33, 949 01 Nitra  
Štatutárny zástupca Radoslav Uharka, zástupca riaditeľa DR SR pracovisko Nitra
- Bankové spojenie Štátna pokladnica  
Číslo účtu IČO 7000118852/8180  
00634816

Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa článok 4 bod 3. ruší a nahrádza sa novým článkom 4 bod 3., ktorý znie:

3. Výpočet nájomného od 1.1.2007 za priestory:

$976,8 \text{ m}^2 \times 750 \text{ Sk/m}^2/\text{rok} = 732\,600,-\text{Sk/rok.}$

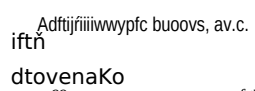
mesačne vo výške 1/12 ročného nájmu, t.j. 61 050,- Sk/mesiac.

Ostatné časti zmluvy zostávajú nezmenené.

Tento dodatok je vyhotovený v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajíateľ a jeden nájomca.

Tento dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od 1.1.2007.

Šaľa, 21 DEC. -102- v Nitre, dňa 20.12.2006

Prenajíateľ:  Administratívna budova, av.c.  
iftň  
dtovenaKo  
99 fr\*

Lubomír Zatlukaj  
podpredseda predstavenstva

Marek Štrpka  
člen predstavenstva

Nájomca:  
Radoslav Uharka  
zástupca riaditeľa DR SR  
pracovisko Nitra

**DAŇOVÉ RIADITEĽSTVO**  
**Slovenskej republiky**  
pracovisko Nitra  
**•3\***

