

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších  
predpisov a  
**o kúpe prenajatého súboru vecí**  
uzavretá podľa § 489 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

Prenajíateľ: TYREX, s.r.o.  
Staviteľská 7, 831 04 Bratislava  
IČO: 00604461 IČ/DPH: SK2020313152

Zastúpená: Šefkija Tutič – konateľ  
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I Odd.: Sro V1. č. 320/B

Nájomca: COLNÉ RIADITEĽSTVO SR  
Mierová 23, 815 11 Bratislava  
IČO: 30844029 DIČ: 2020886912  
Zastúpené: plk. Ing. Mária Machová PhD.  
Generálny riaditeľ CR SR  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Č. účtu: 7000078723/8180

**Článok II.**  
**Predmet zmluvy**

- 2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na pozemku parcela C-KN č. 6154/84 a nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na pozemku parcela C-KN č. 6154/82, zapísaných na liste vlastníctva č. 5730, k. ú. Rača, v Bratislave, Staviteľská ul. 7.
- 2.2. Predmetom tejto zmluvy je nájom časti nebytových priestorov a to nasledovne:  
kancelárske priestory - 549,56 m<sup>2</sup>  
rampa - 65,60 m<sup>2</sup>  
Celková výmera prenajatých nebytových priestorov predstavuje - 615,16 m<sup>2</sup>.  
  
Pôdorys prenajatých nebytových priestorov tvorí príloha č. 3 , ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.  
  
Predmetom tejto zmluvy je aj nájom spojený s následným nadobudnutím vlastníckeho práva k prenajatému súboru hnutelých vecí tvoriacich kancelársky nábytok (uvedený v prílohe č. 2) nachádzajúci sa vo vyššie uvedených prenajatých nebytových priestoroch.
- 2.3. Prenajíateľ prenájima nájomcovi dohodnuté nebytové priestory a súbor hnutelých vecí tvoriacich kancelársky nábytok (ďalej tiež ako „prenajatá hnutelná vec“) uvedený v prílohe č. 2 do nájmu a nájomca tieto preberá do nájmu podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.4. Nebytové priestory sú vybavené sociálnym a hygienickým príslušenstvom. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytovať služby spojené s nájmom nebytových priestorov.

### **Článok III. Účel nájmu**

- 3.1. Prenajímateľ dáva vyššie uvedené nebytové priestory a súbor huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok týchto nebytových priestorov nájomcovi do nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania kancelárskych priestorov a ostatných priestorov špecifikovaných v Článku II. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory užívať len k vyššie uvedenému účelu. Zmena účelu nájmu si vyžaduje obojstranný súhlas formou dodatku k zmluve.
- 3.2. Nájomca je povinný pri vchode do budovy umiestniť tabuľu s označením „COLNÝ URAD“. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať úpravy na prenajímaných nebytových priestoroch za účelom umiestnenia štátnych symbolov.
- 3.3. Nájomca je oprávnený prenechať nebytové priestory do užívania (podnájmu) iným právnickým a fyzickým osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

### **Článok IV. Doba nájmu a skončenie nájmu, Prechod vlastníctva k prenájatej huteľnej veci**

- 4.1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti.
- 4.2. Nájom prenajatého súboru huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok v prenajímaných nebytových priestoroch presne špecifikovaných v prílohe č. 2 sa uzatvára na dobu určitú a to od 15.11.2011 do 15.11.2014, pričom po uplynutí tejto doby nájomca bezodplatne nadobúda vlastnícke právo k prenajatému súboru vecí, na základe písomného oznámenia doručeného prenajímateľovi do 15 dní po skončení dohodnutej doby nájmu. Doručením uvedeného oznámenia, uplatňujúcim právo nájomcu o kúpu prenájatej huteľnej veci, prechádza na nájomcu vlastnícke právo k tejto veci.
- 4.3. Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy bez uvedenia dôvodu v dohodnutej výpovednej lehote. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa ako aj nájomcu je šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Pre dodržanie plynutia výpovednej lehoty je rozhodujúci dátum doručenia.
- 4.4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom podľa bodu 4.2 tejto zmluvy z dôvodov, ak nájomca:
  - a) užíva prenajatú huteľnú vec v rozpore s dohodnutým účelom,
  - b) mešká viac ako jeden mesiac s platením nájomného za prenajatú huteľnú vec,
  - c) prenechal prenajatú huteľnú vec alebo jej časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.Na dĺžku trvania výpovednej lehoty, jej vznik a plynutie sa primerane vzťahuje bod. 4.3 tejto zmluvy.
- 4.5. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu.

## Článok V.

### Cena nájmu a cena za služby (prevádzkové náklady) spojené s užívaním nebytových priestorov

- 5.1. Výška nájomného za nájom nebytových priestorov je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 50 €/ m<sup>2</sup>/rok, ročne za 549,56 m<sup>2</sup> prenajatej plochy vo výške 27 478 € mesačne vo výške 2 289,83 €. Výška nájomného za nájom nebytových priestorov – rampa je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 23 €/ m<sup>2</sup>/rok, ročne za 65,60 m<sup>2</sup> prenajatej plochy vo výške 1 508,80 €, mesačne vo výške 125,73 €. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, nebude k nájomnému uplatňovaná DPH.
- 5.2. K výške nájomného uvedeného v bode 5.1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačnú sumu vo výške 650 €, za prenajatý súbor huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok, pričom táto suma bude uhrádzaná v období od 15.11.2011 do 15.11.2014, t.j. do okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva nájomcu k prenajímanému súboru vecí podľa Článku IV. bodu 4.2. tejto zmluvy.
- 5.3. Celková výška nájomného za nebytové priestory a nájomného za súbor huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok bude mesačne vo výške 3 065,57 € v období od 15.11.2011 do 15.11.2014, ku ktorej v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, nebude uplatňovaná DPH.

Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné do 14 dní v príslušnom mesiaci a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi minimálne 5 pracovných dní pred dobou splatnosti.

- 5.4. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k súboru huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok sa zmluvné strany dohodli, že výška nájomného za nájom nebytových priestorov bude od 16.11.2014 vo výške 40 €/ m<sup>2</sup>/rok, ročne za 549,56 m<sup>2</sup> prenajatej plochy vo výške 21 982,4 €, mesačne vo výške 1 831,87 €. Výška nájomného za nájom nebytových priestorov – rampa bude vo výške 10 €/m<sup>2</sup>/rok, ročne za 65,60 m<sup>2</sup> prenajatej plochy vo výške 656 €, mesačne vo výške 54,67 €. V zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, nebude k nájomnému uplatňovaná DPH.
- 5.5. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zaplatenú sumu nájomného uvedenú v bode 5.2. tejto zmluvy a to za celú dobu trvania nájmu v prípade, ak pred nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k súboru huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok dôjde k skončeniu nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa a to z iných dôvodov ako sú dôvody uvedené v Článku IV. bod 4.4. tejto zmluvy.
- 5.6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za dobu trvania nájmu aliquotnú čiastku v sume zodpovedajúcej bežnému opotrebeniu prenajatého súboru huteľných vecí tvoriacich kancelársky nábytok a to v prípade, ak pred nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k súboru prenajatých huteľných vecí dôjde k skončeniu nájmu výpoveďou zo strany nájomcu.
- 5.7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného prevádzkové náklady za služby spojené s užívaním a to: za odber elektrickej energie, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, zrážková voda, drobné opravy a údržbu.
- 5.8. Prenajímateľ s nájomcom sa dohodli, že prevádzkové náklady bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi nasledovne:
- **vodné a stočné** 20 m<sup>3</sup> na pracovníka ročne, refaktúracia na základe ceny za vodné a stočné od dodávateľa, 36 x 20 m<sup>3</sup> x 1,7589 € cena za m<sup>3</sup> = ročne to činí 1 266,41 €, mesačne vo výške 105,53 €
  - **zrážková voda** — refaktúracia na základe dohody = 1 275,60 € spolu za rok , mesačne 106,30 €
  - **elektrická energia** - podľa skutočnej spotreby na základe podružných ELM /č. ELM : č. 22 kancelárie, č. 6643477 klimatizácia, č. 11 archív , č. 1288423 sklad, trafostanica vo výške 8,96 €/mesiac a 6% strata mesačne.
  - **dodávka tepla a TUV** vo vykurovaných miestnostiach bude fakturovaná mesačne vo výške 372,00 €.
  - **drobné opravy a údržba prenajatých priestorov, deratizácia** 234,00 € ročne, mesačne 19,50 €.

K cene prevádzkových nákladov bude fakturovaná DPH v zmysle platného zákona o dani z pridanej hodnoty.

- 5.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rastu cien za poskytované služby podľa bodu 5.8 tejto zmluvy, prenajímateľ má právo upraviť výšku zálohy na úhradu nákladov za poskytované služby formou dodatku k zmluve.
- 5.10. Nájomca uhradí dohodnuté nájomné a výšku úhrad za služby súvisiace s nájmom nebytových priestorov a zálohy bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v Tatra banka a.s. č. účtu: 2628320279/1100 do 15 dní odo dňa doručenia faktúry.

**Článok VI.**  
**Technický stav nebytového priestoru**  
**a**  
**prenajatého súboru vecí**  
**tvoriacich kancelárske vybavenie**  
**prenajatých nebytových priestorov**

- 6.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi nebytové priestory a prenajatý súbor hnutelných vecí tvoriacich kancelársky nábytok nebytových priestorov v stave spôsobilom na bežné užívanie za účelom zriadenia prevádzky pobočky colného úradu a s tým spojených činnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi vykonanie príslušných stavebných a technických úprav prenajatých priestorov.
- 6.2. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša prenajímateľ. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že písomné vyjadrenie k požadovaným stavebným úpravám (t.j. písomný súhlas alebo nesúhlas) doručí nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa, keď sa od nájomcu písomnou formou dozvedel o zamýšľaných stavebných úpravách. V prípade, ak prenajímateľ nedoručí svoje vyjadrenie k požadovaným stavebným úpravám v tejto lehote, považuje sa nevykonanie tohto úkonu za súhlas s požadovanými stavebnými úpravami.

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

- 7.1. Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor a prenajatý súbor hnutelných vecí tvoriacich kancelársky nábytok nebytových priestorov v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 7.3. Prenajímateľ a nájomca zodpovedajú v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru v zmysle zákona NRSR č. 314/2001/ Z.z. o ochrane pred požiarom a vyhlášky č. 591/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
- 7.4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor a súbor hnutelných vecí tvoriacich kancelársky nábytok (uvedený v prílohe č. 2) nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytových priestorov.
- 7.5. Prenajímateľ je povinný zdržať sa takého konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytových priestorov.
- 7.6. Prenajímateľ je povinný obstarávať a inštalovať vhodné druhy požiaro-technických zariadení, požiarne vodovody, zdroje vody na hasenie požiarov, hasičskú techniku, hasiace látky, prostriedky na vyhlásenie

požiarneho poplachu a vecné prostriedky ochrany požiarmi so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru v objektoch, zariadeniach a v priestoroch; strpieť umiestnenie signalizačného zariadenia alebo poplachového zariadenia slúžiaceho na účely ochrany pred požiarmi; udržiavať zdroje vody na hasenie požiarov v takom stave, aby bola zabezpečená možnosť jej čerpania; zriadiť a vybaviť potrebný počet ohlasovní požiarov.

- 7.7. Zmluvné strany sú povinné zabezpečovať plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase; umožniť orgánu vykonávajúcemu štátny požiarly dozor a obci vstup do objektov a priestorov na účely kontroly plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi; poskytovať mu požadované doklady, dokumentáciu ochrany pred požiarmi a súvisiace podklady a informácie; splniť opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov uložené orgánom vykonávajúcimi štátny požiarly dozor alebo obcou v nimi určených lehotách.
- 7.8. Zmluvné strany sú povinné oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru každý požiar, ktorý vznikol v objektoch, priestoroch alebo na veciach v jej vlastníctve, správe alebo v užívaní; označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupne plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom elektrickej energie, plynu, vody, k požiarlyno-technickým zariadeniam na vyhlásenie požiarneho poplachu, požiarlym vodovodom a k zdrojom vody na hasenie požiarov.
- 7.9. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné školenie a overovanie vedomostí o ochrane pred požiarmi zamestnancov a osôb, ktoré sa s vedomím právnickej osoby zdržujú v jej objektoch; dodržiavať pri skladovaní, ukladaní a pri manipulácii s horľavými látkami požiarlym protipožiarlym bezpečnosti; zabezpečiť plnenie ustanovených povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi, osobami, ktoré majú požadovanú odbornú spôsobilosť alebo osobitné oprávnenie.
- 7.10. Nájomca je povinný zriaďovať protipožiarly hliadky a zabezpečiť plnenie ich úloh a odbornú prípravu poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiarly.
- 7.11. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri zmene užívania nebytového priestoru nedošlo k zníženiu protipožiarlym bezpečnosti nebytového priestoru alebo jeho časti, bezpečnosti osôb alebo k sťaženiu zásahu hasičských jednotiek.
- 7.12. Nájomca je povinný strpieť umiestnenie signalizačného zariadenia alebo poplachového zariadenia slúžiaceho na účely ochrany pred požiarmi; udržiavať zdroje vody na hasenie požiarov v takom stave, aby bola zabezpečená možnosť jej čerpania; zriadiť a vybaviť potrebný počet ohlasovní požiarov.
- 7.13. Prenajímateľ a nájomca sú povinní dodržiavať všetky ustanovenia zákona NR SR č. 309/2007 Z. z., ktorým sa mení a doplňa zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ktorým sa menia a doplňajú niektoré zákony a NV SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiarlym požiadavkách na pracovisko, a vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvihacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

## **Článok VIII Záverečné ustanovenia**

- 8.1. Táto zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.
- 8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že právami a povinnosťami podľa tejto zmluvy sa budú riadiť počnúc dňom 15.11.2011, a tieto si aj vzájomne vysporiadajú podľa podmienok tejto zmluvy.
- 8.3. Práva a povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce prechádzajú na eventuálnych právnych nástupcov oboch zmluvných strán.
- 8.4. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Z.z. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, pred podpísaním jej porozumeli a súhlasia s jej podmienkami.

- 8.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je rozpis výpočtu výšky úhrad za jednotlivé služby uvedený v prílohe č.1, súbor hnutel'ných vecí tvoriacich kancelársky nábytok uvedený v prílohe č. 2 a pôdorys prenajatých nebytových priestorov uvedený príloha č. 3.
- 8.7. Nájomná zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 3 nájomca.

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa .....14. NOV. 2011.



Štefka Tüchlerová, sp. s r.o.  
Slnovská 7, 831 04 BRATISLAVA  
IČO: 4604461 IČ DPH: SK2020313152

.....  
Štefka Tüchlerová, riaditeľ

Za nájomcu:

V Bratislave dňa .....14. NOV. 2011.....

COLNÉ RIADITEĽSTVO SR  
Mierová 23  
815 11 BRATISLAVA  
S.R.

.....  
plk. Ing. Mária Machová, PhD. generálny riaditeľ  
Colného riaditeľstva Slovenskej republiky