

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej len „**zmluva**“)

medzi:

### **prenajímateľom:**

obchodné meno: **Stromová offices, s.r.o.**  
sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava  
zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
oddiel: Sro, vložka č.: 99390/B  
IČO: 47 816 023  
číslo účtu: 1200076717/8320  
zastúpenie: RNDr. Katarína Oláhová, konateľ  
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**a**

### **nájomcom:**

názov: **Štátny inštitút odborného vzdelávania**  
sídlo: Bellova 54/A, 837 63 Bratislava  
IČO: 17 314 852  
číslo účtov: 7000065156/8180  
7000215417/8180  
zastúpenie: Ing. Ivan Stankovský, riaditeľ  
(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne len „**Zmluvné strany**“)

v nasledovnom znení:

## **Článok I** **Predmet zmluvy**

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (I) budovy, súpisné číslo 2669, na ulici Stromová 9, Bratislava, postavenej na pozemku registra C KN parcelné číslo 5797/48, zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „**Budova**“), (II) pozemkov registra C KN parcelné číslo 5797/11, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 587 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Pozemky**“), (III) spevnenej plochy určenej na parkovanie osobných motorových vozidiel, o celkovej výmere 618 m<sup>2</sup>, postavenej na Pozemkoch (ďalej len „**Spevnená plocha**“) a (IV) Vybavenia (bližšie definované v prílohe č. 4 tejto zmluvy); Budova a Pozemky sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, na LV č. 7110 pre katastrálne územie Vinohrady. Výpis z listu vlastníctva je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej Príloha č. 1.
- 1.2 Prenajímateľ touto zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu (bližšie definovaný v bode 2.1 tejto zmluvy) do výlučného užívania (s výnimkou Spoločne užívaných priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Budovy, ktoré Nájomca spoločne užíva s iným nájomcom/nájomcami na príslušnom podlaží Budovy) a Nájomca Predmet nájmu (bližšie definovaný v bode 2.1 tejto zmluvy) prijíma.

- 1.3 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Budove užívať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy, a to schodiská a chodby v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu, vchodové spoločné priestory a recepciu na prízemí Budovy, zásobovaciu rampu a vjazdy.
- 1.4 Prenajímateľ je v súlade s ust. § 664 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom (dodávka vody, odvod odpadových vôd, vykurovanie a pripojenie na odber elektrickej energie so samostatným alebo podružným meraním) a vykonávať všetky ďalšie činnosti, ktoré sú potrebné na udržiavanie Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

## Článok II Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:
- 2.1.1 nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží Budovy, ktoré Nájomca užíva sám, o celkovej výmere 1.080,50 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Kancelárske priestory**“);
- 2.1.2 nebytové priestory nachádzajúce sa na 2. nadzemnom podlaží Budovy, ktoré Nájomca užíva spoločne s iným nájomcom/nájomcami, pričom podiel pripadajúci na Nájomcu predstavuje výmeru 34,25 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Spoločne užívané priestory**“);
- (nebytové priestory definované v bodoch 2.1.1 až 2.1.2 tejto zmluvy sú ďalej spoločne označované len ako „**Nebytové priestory**“);
- Prílohou č. 2 k tejto zmluve je pôdorys Nebytových priestorov;
- 2.1.3 parkovacie miesta v počte 10, ktorých umiestnenie na Spevnenej ploche určuje polohopisný plán v prílohe č. 3 (ďalej len „**Parkovacie miesta**“);
- (Nebytové priestory a Parkovacie miesta sú v tejto zmluve spoločne označované ako „**Predmet nájmu**“).

Zmluvné strany sa dohodli, že na účely výpočtu Nájomného sa celková podlahová plocha Nebytových priestorov zvýši o 4,5 % (add on percento), teda na účely výpočtu Nájomného je celková podlahová plocha Nebytových priestorov 1.164,92 m<sup>2</sup>. Toto percento bolo dohodnuté Zmluvnými stranami s ohľadom na mieru užívania spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Budovy Nájomcom; pre vylúčenie pochybností nejde však o vymedzenie reálnej oddeliteľnej časti spoločných priestorov v Budove užíwanej Nájomcom a nestáva sa súčasťou Predmetu nájmu.

Zmluvné strany sa dohodli a súhlasia s tým, že podlahová plocha Nebytových priestorov bola vymeraná pred začatím Doby nájmu na základe pravidiel BOMA International (Building Owners and Managers Association International) vydaných v roku 2005 tak, že podlahová plocha sa počíta od fasády k vnútornej nosnej stene (vrátane vnútorných priečok), avšak s odpočítaním podlahovej plochy stúpačkových šacht.

- 2.2 Nebytové priestory sú vybavené prívodmi elektriny (Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu samostatné/podružné merania spotrebovanej elektrickej energie), studenej a teplej vody a kúrením, ako aj hnutelným Vybavením (zariadením Nebytových priestorov), ktoré je Nájomca oprávnený po dobu trvania nájmu užívať ako súčasť Nebytových priestorov.
- 2.3 Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu riadne prehliadol a jeho technický stav mu je známy.
- 2.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že:

- 2.4.1 si nie je vedomý žiadnych technických alebo iných závad na Predmete nájmu znemožňujúcich alebo obmedzujúcich využívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom nájmu,
- 2.4.2 je oprávnený Predmet nájmu prenechať Nájomcovi do užívania a že na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.

### **Článok III**

#### **Účel nájmu**

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Nebytové priestory pre účely súvisiace s jeho činnosťou, a to najmä na administratívne účely. Parkovacie miesta je Nájomca oprávnený užívať na parkovanie osobných motorových vozidiel. Predmet nájmu je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni.
- 3.2 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
- 3.3 Nájomca má právo dať Predmet nájmu do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto zmluvy.

### **Článok IV**

#### **Nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu**

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu (vrátane všetkých jeho súčastí) nájomné pozostávajúce z (I) pevnej časti nájomného za užívanie Predmetu nájmu, (II) poplatku za zabezpečenie služieb a činností podľa bodu 1.4 tejto zmluvy, okrem dodávky elektrickej energie (ďalej aj „**Nájomné**“).

4.2 Pevná časť nájomného

Výška pevnej časti nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán na 9,80 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Kancelárskych priestorov a na Nájomcu pripadajúcej časti Spoločne užívaných priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy), pričom v takto určenej pevnej časti nájomného je zahrnutá aj odplata za užívanie Parkovacích miest uvedených v bode 2.1.3. Celková mesačná pevná časť nájomného predstavuje sumu vo výške 11.416,15 EUR bez DPH (slovom jedenásťtisíc štyristošesťnásť euro 15/100). Prenajímateľ nebude Nájomcovi k pevnej časti nájomného fakturovať DPH v zmysle platných právnych predpisov.

4.3 Poplatok za zabezpečenie služieb a činností podľa bodu 1.4 tejto zmluvy

Výška poplatku za zabezpečenie služieb a činností podľa bodu 1.4 tejto zmluvy (s výnimkou dodávky elektrickej energie) je 4,80 EUR bez DPH za 1 m<sup>2</sup> prenajatej plochy Kancelárskych priestorov a na Nájomcu pripadajúcej časti Spoločne užívaných priestorov mesačne (pri zohľadnení add on percenta v zmysle bodu 2.1 tejto zmluvy). Celkový mesačný poplatok za služby, poskytovanie ktorých je spojené s nájomom a za vlastné energie, predstavuje sumu vo výške 5.591,62 EUR bez DPH (slovom päťtisíc päťstodevätidesiatjeden euro 62/100). Prenajímateľ Nájomcovi k tomuto poplatku pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov.

- 4.4 Nájomné (pevná časť podľa bodu 4.2 a poplatok podľa bodu 4.3) sú splatné mesačne pozadu, vždy do 30 kalendárnych dní od doručenia faktúry Nájomcovi, pričom Prenajímateľ bude vystavovať faktúry bezodkladne po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa Nájomné fakturuje.
- 4.5 Nad rámec Nájomného sa Nájomca zaväzuje uhrádzať poplatky za elektrickú energiu, ktorú spotrebuje v Predmete nájmu, a to na základe štvrtročného vyúčtovania za uplynulé obdobie podľa skutočného

stavu merania spotreby elektrickej energie Nájomcom. Prenajímateľ na zaplatenie poplatkov za elektrickú energiu vystaví Nájomcovi faktúru, ktorej splatnosť bude do 30 kalendárnych dní po jej doručení Nájomcovi, pričom faktúru Prenajímateľ vystaví bezodkladne po skončení príslušného štvrt'roka, za ktorý sa faktúra vystavuje.

- 4.6 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto zmluvy, je splatné do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.
- 4.7 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany.
- 4.8 V prípade omeškania Nájomcu s platením akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy si môže Prenajímateľ uplatniť z dlžnej čiastky za obdobie omeškania úroky z omeškania vo výške určenej podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť ich.

## **Článok V**

### **Doba nájmu**

- 5.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú, a to do 31.10.2019.

## **Článok VI**

### **Začiatok nájmu**

- 6.1 Doba nájmu začína plynúť od 1.11.2015.

## **Článok VII**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na účel dohodnutý v tejto zmluve tak, aby Nájomca mohol vykonávať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje Predmet nájmu v tomto stave udržiavať.
- 7.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
- 7.3 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku porušenia povinností Prenajímateľa.
- 7.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že poistil Budovu pre prípady poistných rizík. Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na hnutelný majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Budovy.
- 7.5 Prenajímateľ zabezpečuje všetky povinnosti a úlohy vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva, zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii, ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu. Ak v priebehu účinnosti zmluvy dôjde k zmene uvedených právnych predpisov, zaväzuje sa Prenajímateľ uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do stavu zodpovedajúceho týmto zmenám.
- 7.6 Prenajímateľ zabezpečuje (I) pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v Predmete nájmu a (II) pravidelné kontroly požiaro-technických zariadení, požiarnych vodovodov, komínov a bleskozvodov, a to všetko v rozsahu povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov.

- 7.7 Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, týkajúcich sa Prenajímateľa.
- 7.8 Prenajímateľ sa zaväzuje strpieť výkon akejkoľvek kontroly, auditu alebo iného overovania súvisiaceho so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou a poskytovať oprávneným orgánom všetku nevyhnutnú súčinnosť. Oprávneným orgánom na vykonanie kontroly, auditu alebo iného overovania sú najmä:
- a) Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a ním poverené osoby,
  - b) Útvar následnej finančnej kontroly a ním poverené osoby,
  - c) Ministerstvo financií Slovenskej republiky, Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky príslušná Správa finančnej kontroly a nimi poverené osoby,
  - d) splnomocnení zástupcovia Európskej komisie a Európskeho dvora audítorov,
  - e) osoby prizvané orgánmi uvedenými v písm. a) až d) tohto bodu v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie.
- 7.9 Prenajímateľ sa rovnako zaväzuje strpieť akékoľvek ďalšie úkony, ktorých vykonanie bude potrebné na splnenie zákonných povinností Nájomcu súvisiacich so záväzkovým vzťahom založeným touto zmluvou alebo zmluvných povinností Nájomcu vyplývajúcich z príslušných zmlúv o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, ktoré Nájomca uzavrel s Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky a z ktorých sa financujú náklady na plnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 7.10 Záväzky Prenajímateľa vyplývajúce z bodov 7.8 a 7.9 tohto článku trvajú aj po zániku tejto zmluvy akýmkoľvek spôsobom.

## **Článok VIII**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 8.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 8.3 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho súhlasom alebo osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu v dôsledku porušenia jeho povinností.
- 8.4 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu inej ako bežnej údržby na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie.
- 8.5 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a/alebo iné úpravy Predmetu nájmu (vrátane montáže technológií) iba na základe výslovného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje, a to na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Pokiaľ je na uskutočnenie stavebných úprav potrebný súhlas alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, zmluvné strany sa dohodli, že rozsah a úpravu vzťahov budú riešiť samostatnou písomnou dohodou.
- 8.6 Nájomca umožní Prenajímateľovi po primerane predchádzajúcom ohlásení, minimálne však 24 hodín vopred, vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania údržby, opráv a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu.
- 8.7 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.

- 8.8 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu alebo inú ujmu, ktorá vznikne Prenajímateľovi z dôvodu porušenia záväzkov Nájomcu podľa tejto zmluvy.

## **Článok IX**

### **Platnosť a účinnosť zmluvy**

- 9.1 Účinnosť tejto zmluvy sa končí:
- 9.1.1 uplynutím doby nájmu;
  - 9.1.2 písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení účinnosti tejto zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode;
  - 9.1.3 písomnou výpoveďou podľa bodu 9.3 a/alebo 9.4 tohto článku;
  - 9.1.4 odstúpením podľa bodu 9.5 tejto zmluvy;
  - 9.1.5 zánikom Predmetu nájmu;
  - 9.1.6 zánikom Nájomcu alebo Prenajímateľa bez právneho nástupcu.
- 9.2 Zánikom účinnosti tejto zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzťahy, ktoré na základe tejto zmluvy vznikli.
- 9.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je dva mesiace, v prípade výpovede z dôvodu uvedeného v § 9 ods. 2 písm. b) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov je 15 dní, a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Nájomcovi.
- 9.4 Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu písomnou výpoveďou výhradne z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je dva mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 9.5 Ak Nájomca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z ustanovenia § 679 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a nezjedná nápravu ani do 20 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa na zjednanie nápravy, môže Prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť.
- Pokiaľ sa počas doby nájmu zistí, že Predmet nájmu nespĺňa podmienky vymedzené v ustanovení § 679 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 20 kalendárnych dní po doručení písomnej výzvy Nájomcu na zjednanie nápravy, môže Nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.
- Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej Zmluvnej strane; pokiaľ je v odstúpení uvedený iný deň, táto zmluva zaniká týmto dňom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si plnenia poskytnuté pred zánikom zmluvy.
- 9.6 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto zmluvy odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví preberací protokol, podpísaný obidvoma Zmluvnými stranami. Do preberacieho protokolu

Zmluvné strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu.

- 9.7 Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ účinnosť tejto zmluvy bola ukončená a Nájomca si nesplnil povinnosť uvedenú v bode 9.6 tejto zmluvy, t.j. neodovzdal Prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto zmluvy Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, momentom skončenia účinnosti tejto zmluvy sa bude Predmet nájmu považovať za odovzdaný Prenajímateľovi.

## **Článok X**

### **Spoločné ustanovenia**

- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že úkony týkajúce sa plnenia tejto zmluvy a úkony, ktorých dôsledky sa dotýkajú platnosti, účinnosti alebo obsahu tejto zmluvy, môžu vykonávať iba štatutárne orgány Zmluvných strán.
- 10.2 Pokiaľ niektorý z úkonov podľa tejto zmluvy treba uskutočniť v písomnej forme a doručiť druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za doručenie aj vtedy, ak bola doručená osobne a prevzatá Prenajímateľom alebo Nájomcom.

## **Článok XI**

### **Záverečné ustanovenia**

- 11.1 Na vzťahy upravené touto zmluvou ako aj na vzťahy vznikajúce z tejto zmluvy sa použijú primerane ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, čo sa týka ustanovení upravujúcich nájomnú zmluvu ako typ a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, čo sa týka ostatných ustanovení, najmä ustanovení o náhrade škody.
- 11.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, a to na základe dohody zmluvných strán vyhotovenej vo forme datovaného a vzostupne číslovaného dodatku k tejto zmluve podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 11.3 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
- 11.4 Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých dva exempláre obdrží Prenajímateľ a dva Nájomca.
- 11.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Bratislave dňa 29.10.2015

---

**Stromová offices, s.r.o.**  
RNDr. Katarína Oláhová  
konateľ

V Bratislave dňa 29.10.2015

---

**Štátny inštitút odborného vzdelávania**  
**Ing. Ivan Stankovský, CSc.**  
riaditeľ

Prílohy zmluvy :

1. Výpis z listu vlastníctva
2. Pôdorys Nebytových priestorov
3. Pôdorys Parkovacích miest
4. Zoznam Vybavenia



## Príloha č. 1: Výpis z listu vlastníctva

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

Okres: **Bratislava III**  
Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**  
Katastrálne územie: **Vinohrady**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **29.10.2015**  
Čas vyhotovenia: **12:58:52**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7110**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5797/ 6	6	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
5797/ 11	587	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5797/ 46	52	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5797/ 48	1660	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5798/ 8	502	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
5807/ 9	10	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5807/ 15	10	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5807/ 17	10	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5807/ 35	11	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5807/ 40	10	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
5807/ 41	10	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2669	5797/ 48	15	Stromová 9		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

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

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1    Stromová offices, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811  
02, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva, podľa V-22448/14 zo dňa 10.09.2014

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

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva, podľa V-1325/15 zo dňa 29.01.2015

---

**ČASŤ C: ĽARCHY**

Por.č.:

- 1 Právo z vecného bremena - právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemky registra C KN parc. č. 5797/4, 5797/45, 5797/47, 5807/1, 5807/70 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5797/46, 5798/8, podľa V-23426/14 zo dňa 19.09.2014
- 1 Vecné bremeno - povinnosť vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 5797/46, 5798/8 strpieť na týchto pozemkoch existenciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súpisné číslo 13587 na pozemkoch registra C KN parc. č. 5797/5, 5797/32, 5797/37 (bližšie definovaného v zmluve o zriadení vecného bremena) v prospech vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 13587 na pozemkoch parc. č. 5797/5, 5797/32, 5797/37, podľa V-23426/14 zo dňa 19.09.2014
- 1 Právo z vecného bremena 'in rem' - právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami po pozemkoch parc. č. 5797/4, 5797/45, 5797/47, 5807/1, 5807/70 v prospech vlastníkov pozemkov parc. č. 5807/9,15,17,35,41, podľa V-22446/14 zo dňa 10.09.2014 - Vz 2102/14
- 1 Vecné bremeno 'in rem' - povinnosť vlastníkov pozemkov parc. č. 5807/9,15,17,35,40,41, strpieť na uvedených pozemkoch existenciu spoločných častí, spoločných zariadení príslušenstva bytového domu so súpisným číslom 13587 na pozemkoch registra C KN parc. č. 5797/5, 5797/32, 5797/37 (definovaných v zmluve o zriadení vecného bremena) v prospech vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov v dome so súpisným číslom 13587, podľa V-22446/14 zo dňa 10.09.2014 - Vz 2102/14

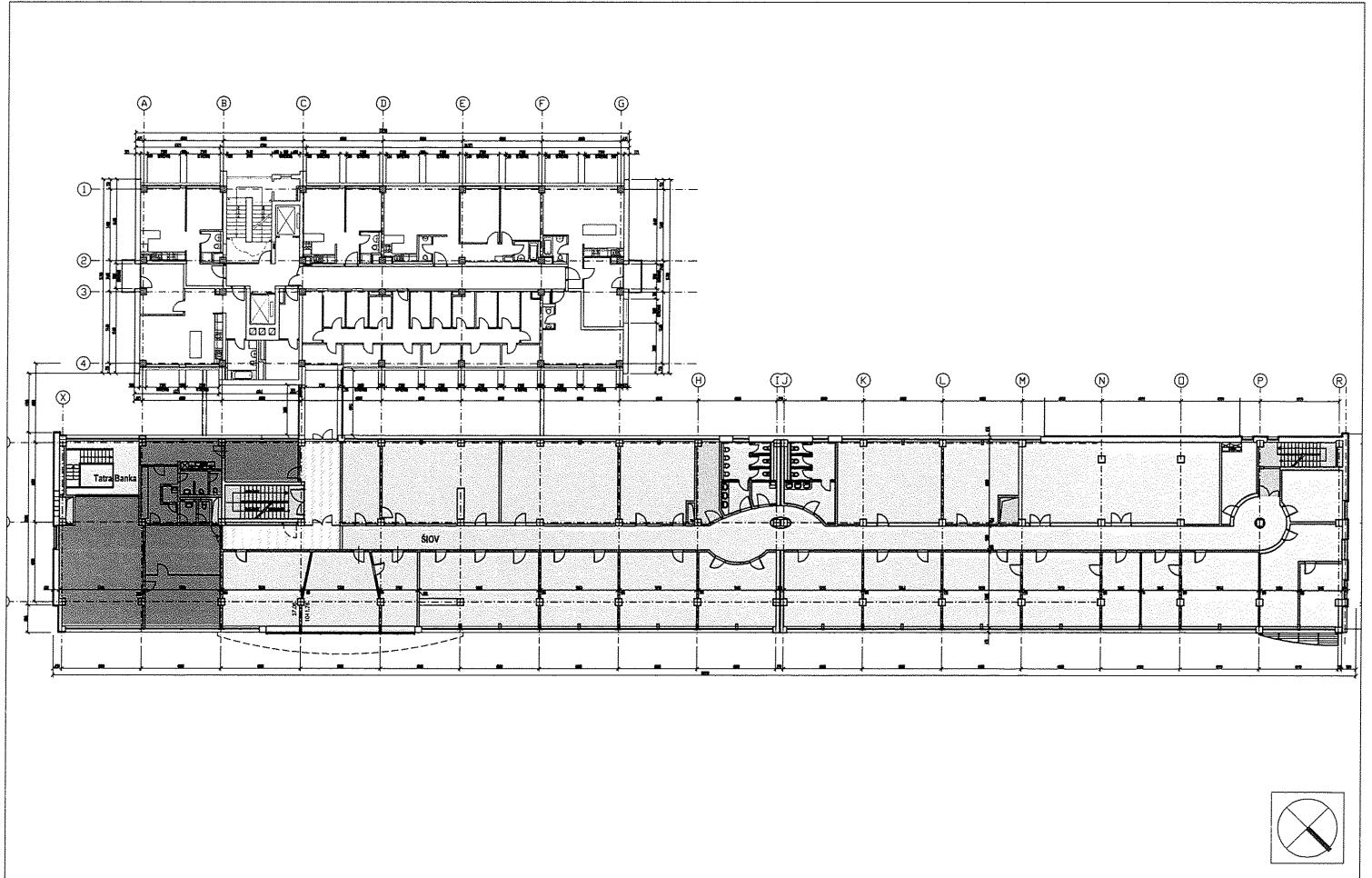
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

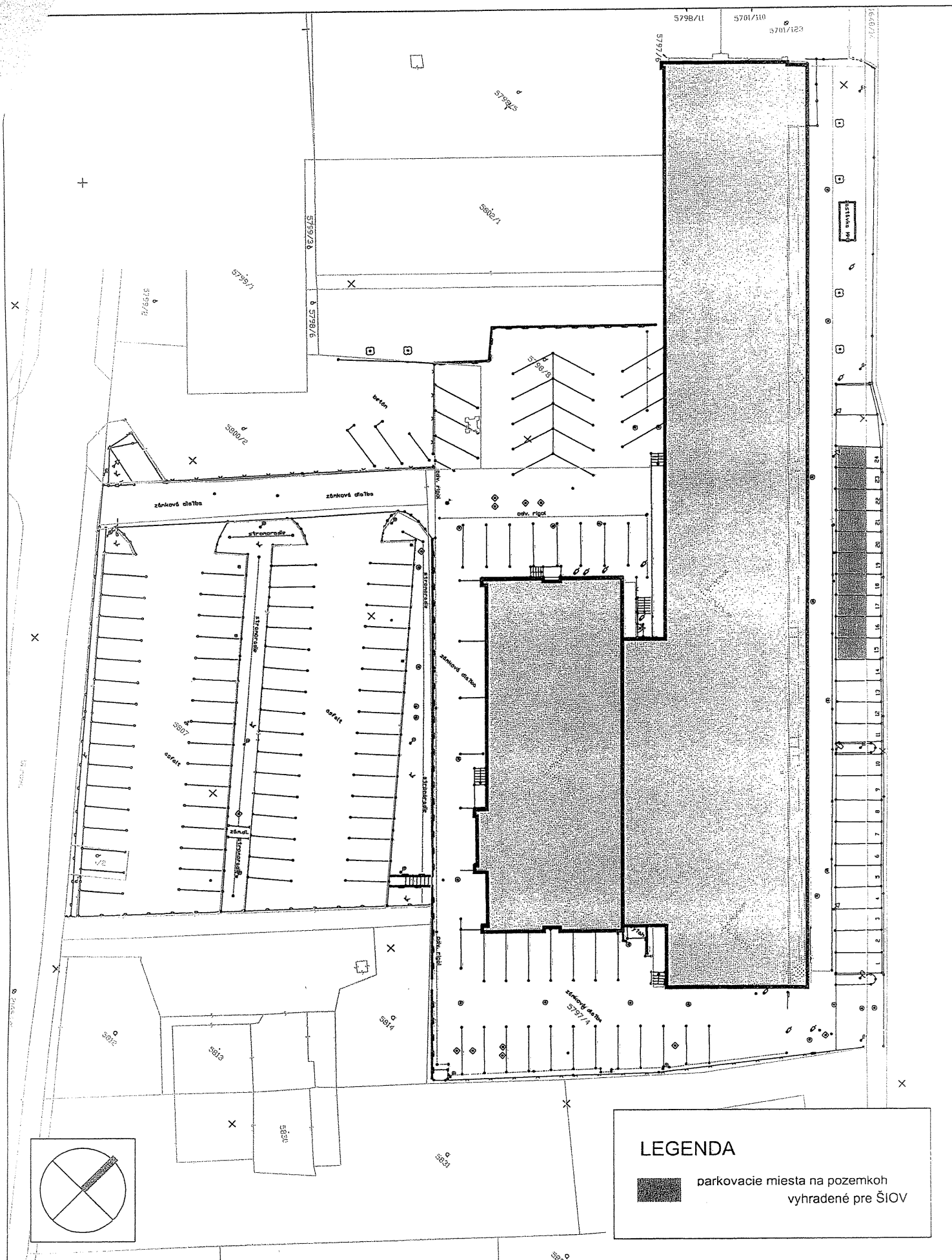
Bez zápisu.

## Príloha č. 2: Pôdorys Nebytových priestorov



**Stromová 9 Office Building - 1st Floor**  
M 1:250 19.5.2014

### Príloha č. 3: Pôdorys Parkovacích miest



# Administratívna budova Stromová 9 - situácia parkingu

M 1:500

26.8.2013

#### Príloha č. 4: Zoznam Vybavenia



### 1. Kancelársky priestor pre 100 zamestnancov, z toho

- Samostatná kancelária pre hlavného manažéra projektov s rokovacím stolom a stoličkami pre min. 6 osôb
- 1 (jedna) malá zasadačka pre cca 20 ľudí (uzavretý priestor) s konferenčným vybavením (stoly, stoličky, osvetlenie, odpadkové koše, a pod.)
- 1 (jedna) veľká zasadačka pre cca 60 ľudí s možnosťou rozdelenia na menšie zasadačky s deliacou stenou (uzavretý priestor) s konferenčným vybavením (stoly, stoličky, osvetlenie, odpadkové koše, odkladacie stoly na občerstvenie a pod.)
- ďalšie priestory určené pre ostatných zamestnancov pričom môže ísť o otvorený priestor, tzv. open space alebo samostatné kancelárie s nasledovnými požiadavkami
- Sociálne zariadenie vo veľkosti podľa príslušných STN
- Kuchynka pre zamestnancov
- Interiérové žalúzie
- Prirodzené vetranie priestorov
- Osvetlenie na úrovni pracovného stola
- Štruktúrovaná kabeláž so silnopráúdovými a slabopráúdovými zásuvkami
- Silnopráúdové zásuvky umiestnené štandardne (každý pracovný stôl 2 ks)
- Dátové zásuvky umiestnené štandardne (každý pracovný stôl 2 ks)

### 2. Vybavenie kancelárskych priestorov k práci 100 zamestnancov

- |  |        |
|--|--------|
| - Kancelárska stolička na kolieskach, polohovateľná, opierka na ruky | 100 ks |
| - Kancelársky stôl s min. rozmermi 120 x 75 x 75 mm                  | 100 ks |
| - Stolová lampa  | 100 ks |
| - Kontajner so zásuvkami na kolieskach                               | 100 ks |
| - Skrinka bez dvierok s min. rozmermi 80 x 150 x 40 mm               | 50 ks  |
| - Kovová bezpečnostná skriňa   | 3 ks   |
| - Vešiak a odkladací priestor na zvršky zamestnancov                 | 50 ks  |
| - Odpadkové koše pod kancelárske stoly s objemom min. 10 l           | 100 ks |
| - Odpadkové koše veľkokapacitné s objemom min. 40 l                  | 3 ks   |

### 3. Vybavenie sociálnych zariadení

- Vybavenie v súlade s platnými STN normami a súvisiacimi právnymi predpismi
- Podlahy pokryté keramickými dlaždicami, steny obkladačkami
- Umývadla s batériami, WC, na pánskom WC aj pisoár, WC kefy, zrkadlá, dávkovače na mydlá, zásobníky toaletných papierov a papierových uterákov, odpadkové koše

### 4. Vybavenie kuchynky pre zamestnancov

- Kuchynská linka hĺbky min. 600 mm a šírky cca 1,5 m
- Nerezový drez s batériou a odtokom
- Mikrovlnka a chladnička
- Stôl a stoličky pre sedenie min. 6 ľudí