

## ZMLUVA O NÁJME

(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o nájme“), § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

---

medzi zmluvnými stranami:

### Prenajíateľ:

#### REAL ESTATE FIRM, a.s.

so sídlom: Zámočnícka 8, 811 03 Bratislava

IČO: 45 721 921

DIČ: 2023099463

IČ DPH: SK2023099463

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I

oddiel: Sa, vložka č.: 6740/B

bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa a.s.

číslo účtu/IBAN: SK29 0900 0000 0050 8074 2014

v mene ktorého koná: Ing. Roman Fečík, predseda predstavenstva

zapísaný v Registri partnerov verejného sektora, vložka č.: 27448

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

#### Kancelária Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

so sídlom: Župné námestie 13, 814 90 Bratislava

IČO: 50 668 277

DIČ: 2120408994

IČ DPH: nie je platcom DPH

v mene ktorého koná: JUDr. Ivan Solej, LL.M., vedúci Kancelárie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

(ďalej len „Nájomca“ a spoločne s Prenajíateľom len „Zmluvné strany“)

## ČLÁNOK 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajíateľ je slovenská právnická osoba – akciová spoločnosť, založená podľa právneho predpisu Slovenskej republiky, ktorý podpisom Zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto Zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Nájomca je štátna rozpočtová organizácia zriadená podľa § 24a ods. 1 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a právnická osoba v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý podpisom Zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto Zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.

## ČLÁNOK 2 PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným č. 2400 nachádzajúcej sa na Lazaretskej ulici č. 15 v Bratislave, postavenej na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 8798 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 370 m<sup>2</sup> katastrálne územie Staré mesto, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zapísanej na liste vlastníctva č. 5020, (ďalej len „**Budova**“). Budova je bližšie špecifikovaná v Prílohe č. 1 Zmluvy. Výpis z listu vlastníctva č. 5020 tvorí prílohu č. 2 Zmluvy.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa v Budove, t. j. Budova v celom rozsahu o celkovej výmere 1369 m<sup>2</sup>, z čoho administratívne priestory (ďalej len „Kancelárie“) sú v celkovej výmere 1320 m<sup>2</sup> a archívne priestory (ďalej len „Archív“) sú v celkovej výmere 49 m<sup>2</sup>.

(Budova v celom rozsahu ďalej len „**Predmet nájmu**“).

3. Prenajímateľ touto Zmluvou odplatne prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v Zmluve Predmet nájmu a Nájomca Predmet nájmu do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami Zmluvy a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí pre Nájomcu 13 (slovom: trinásť) parkovacích státí (ďalej aj ako „**Parkovacie státia**“), ktoré bude môcť užívať Nájomca, resp. ním poverené osoby za nasledovných podmienok:
  - 4.1 Prenajímateľ zabezpečí po celú dobu na ktorú sa táto zmluva uzatvára 5 Parkovacích státí umiestnených do vzdialenosti 100 m od predmetu nájmu. Počas celej doby nájmu budú dve z uvedených Parkovacích státí umiestnené do 50m od vstupu do budovy.
  - 4.2 Prenajímateľ zabezpečí po celú dobu na ktorú sa táto zmluva uzatvára ďalšie tri Parkovacie státia umiestnené vo vzdialenosti do 100 m od Predmetu nájmu, pričom u uvedených troch Parkovacích státí si zmluvné strany vzájomne dojednávajú trojmesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť prvým dňom po doručení výpovede podľa tohto odseku, ktorejkoľvek zmluvnej strane.
  - 4.3 Prenajímateľ zabezpečí pre Nájomcu po celú dobu na ktorú sa táto zmluva uzatvára 5 parkovacích státí umiestnené vo vzdialenosti do 300 m od predmetu nájmu.
  - 4.4 Prenajímateľ poskytne Nájomcovi súčinnosť v prípade, že bude potrebovať parkovacie státia vo vyššom počte.
5. Nájomca bude užívať Predmet nájmu na administratívne účely v priestoroch Budovy, a Parkovacie státia na parkovanie motorových vozidiel. Účel nájmu je možné meniť po dohode Zmluvných strán formou písomného dodatku k Zmluve.

## ČLÁNOK 3 NÁJOMNÉ A JEHO SPLATNOSŤ PLATBY ZA PLNENIA

1. Počas doby nájmu je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi
  - a) nájomné a osobitnú odplatu, ktoré sú špecifikované v odseku 2.1 a 2.2 tohto článku Zmluvy; a
  - b) platby za plnenia špecifikované v odseku 3 tohto článku Zmluvy.
2. Nájomné a osobitná odplata

- 2.1 Zmluvné strany sa v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a § 7 Zákona o nájme dohodli na štvrt'ročnom nájomnom (i) vo výške 43.560,- EUR (slovom štyrirsťtisícpäťstošesťdesiat EUR) za nájom Kancelárií, (ii) vo výške 1.176,- EUR (slovom tisícstosedemdesiatšesť EUR) za nájom Archívu.
- 2.2 Kvartálne nájomné uhrádza Nájomca bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 2.3 Zmluvné strany sa v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na osobitnej odplate (i) vo výške 640,- EUR za Parkovacie státia spolu, uvedené v Čl. 2 bod 4.1. tejto Zmluvy, v súčasnej dobe podľa prílohy č. 4 k tejto Zmluve a (ii) 110,- EUR bez DPH (slovom stodesať EUR) mesačne za každé zabezpečené Parkovacie státie Prenajímateľom pre Nájomcu uvedené v Čl. 2 bod 4.2, 4.3 a 4.4 tejto Zmluvy, bez ohľadu na vzdialenosť Parkovacieho státia od predmetu nájmu a to násobkom sumy 110 EUR a počtu skutočne poskytnutých Parkovacích miest v mesiaci, za ktorý bude poskytnutá odmena. V prípade poskytnutia parkovacieho státia iba po určitú dobu v mesiaci bude táto suma primerane zohľadnená na základe prepočtu podľa dní.
- 2.4 Mesačné nájomné uhrádza Nájomca bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi.
- 2.5 Prenajímateľ sa zaväzuje zasielať faktúry za nájomné Nájomcovi elektronicky na emailovú adresu [rozalia.bouskova@nsud.sk](mailto:rozalia.bouskova@nsud.sk) a [stefania.urbanicova@nsud.sk](mailto:stefania.urbanicova@nsud.sk) aspoň 30 dní pred dátumom splatnosti. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti účtovného dokladu podľa § 10 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a náležitosti podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti účtovného dokladu alebo daňového dokladu, alebo bude obsahovať vady v písaní alebo v počítaní, alebo iné zrejme nesprávnosti, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru v lehote splatnosti Prenajímateľovi na doplnenie alebo opravu s uvedením nedostatkov, ktoré sa majú odstrániť. V takomto prípade dňom doručenia doplnenej, opravenej alebo novej faktúry Nájomcovi začne plynúť nová 30 - dňová lehota splatnosti.
- 2.6 Na účely určenia, či bolo nájomné zaplatené včas, je rozhodujúci deň pripísania príslušnej platby na bankový účet Prenajímateľa.
- 2.7 Nájomca bude uhrádzať nájomné počnúc dňom začatia nájmu podľa článku 8 bod 1 tejto Zmluvy. Alikvotné nájomné za prvý kvartál trvania nájmu uhradí Nájomca na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa doručenia Nájomcovi. Za druhý a vždy nasledujúci kvartál vystaví Prenajímateľ faktúru vopred v prvom mesiaci príslušného kvartálu, za ktorý sa nájomné uhrádza.
- 2.8 Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, alebo preto, že Prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti ustanovené Zákomom o nájme, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom. Ak Nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v prvej vete iba obmedzene, má Nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.
- 2.9 K nájomnému podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy za Budovu Prenajímateľ nebude uplatňovať daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“). K osobitnej odplate podľa bodu 2.3 tohto článku Zmluvy za zabezpečenie užívania Parkovacích státí sa pripočíta DPH v zákonom stanovenej výške.

### 3. Platby za plnenia

3.1 Nájomca je povinný odo dňa začatia nájmu uhrádzať Prenajímateľovi platby za plnenia zabezpečované Prenajímateľom vo vlastnom mene a na účet Nájomcu (ďalej len „**plnenia**“ alebo „**plnenia zabezpečované Prenajímateľom**“). Ide o nasledovné plnenia, ktoré súvisia s prevádzkovaním Predmetu nájmu:

- a) dodanie energií a ostatných médií (studená a teplá úžitková voda, teplo, elektrická energia, odvod odpadových vôd, atď.) v Predmete nájmu;
- b) dodanie ostatných služieb:
  - (i) správa Predmetu nájmu;
  - (ii) technická služba, údržba, odborné prehliadky a skúšky, opravy technických zariadení a Predmetu nájmu v termínoch a frekvencií stanovenej platnými právnymi predpismi, technickými normami a odporúčaním výrobcu;
  - (iii) zriadenie telefónnych staníc a internetového pripojenia v Predmete nájmu, ktoré bude Nájomca počas doby nájmu používať;
  - (iv) zabezpečenie riadnej funkčnosti výťahov a všetkých technických zariadení, vrátane kotolne, elektronickej požiarnej signalizácie, alarmu, systému ventilácie a klimatizácie, zariadení na meranie a reguláciu, dátovej infraštruktúry, UPS a trafostanice;
  - (v) údržba vonkajších priestorov – čistenie, letná a zimná údržba;
  - (vi) deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia;
  - (vii) odvoz a likvidácia odpadu;
  - (viii) zabezpečenie protipožiarneho opatrení v Budove;
  - (ix) poistenie Budovy;
  - (x) dodanie iných služieb spojených s prevádzkou Predmetu nájmu.

Tento zoznam je vyčerpávajúcim zoznamom plnení, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ.

3.2 Platby za plnenia zabezpečované Prenajímateľom nie sú zohľadnené vo výške nájmu za Budovu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy. V nájmomnom nie sú započítané všetky poplatky a náklady na zriadenie a prevádzku internetu. Nájomca bude uhrádzať na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom zálohu na plnenia zabezpečované Prenajímateľom vo výške 4,- €/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH, k zálohe sa pripočíta DPH v zákonom stanovenej výške. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa doručenia Nájomcovi.

3.3 Prenajímateľ je povinný viesť doklady a dokumenty preukazujúce zabezpečenie plnení a vznik súvisiacich nákladov. Nájomca má právo požiadať Prenajímateľa o sprístupnenie týchto dokumentov a dokladov súvisiacich s plneniami a je oprávnený nahliadnuť do ročného vyúčtovania súvisiacich nákladov, a to aj opakovane; Prenajímateľ je povinný žiadosti Nájomcu bezodkladne vyhovieť.

3.4 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí upratovanie a čistenie všetkých častí, zariadení a priestorov v Budove a činnosť strážnej služby, prípadne činnosť kamerového systému v Predmete nájmu, pokiaľ takéto služby potrebuje pre svoju činnosť.

3.5 V prípade, ak Nájomca zapríčiní ďalšie náklady, ktoré sú nad rámec plnení uvedených v bode 3.1 tohto článku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený žiadať od Nájomcu náhradu týchto nákladov. Nájomca je povinný uhradiť túto náhradu v termíne splatnosti, ktorý je najmenej 30 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom.

4. Najneskôr k poslednému dňu mesiaca január nasledujúceho roka predloží Prenajímateľ Nájomcovi konečné položkovité vyúčtovanie platieb za plnenia za predchádzajúci kalendárny rok. V konečnom zúčtovaní musí byť uvedený podrobný súpis plnení. Toto ustanovenie sa primerane použije aj pri predčasnom ukončení Zmluvy.

## ČLÁNOK 4 PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje protokolárne odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa Prílohy č. 1 protokolárne prevziať, a to aj v prípade drobných väd a nedorobkov, ktoré nebránia užívaniu Predmetu nájmu, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje tieto odstrániť v termíne, ktorý si Zmluvné strany dohodnú pri podpise preberacieho protokolu (Príloha č. 3).
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu spolu s osobou zastupujúcou Nájomcu za účelom kontroly užívania Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch bez prítomnosti osoby zastupujúcej Nájomcu alebo ním poverenej osoby, ak to vyžaduje vznik havarijného stavu alebo inej mimoriadnej udalosti v Predmete nájmu, najmä v prípade bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu (požiar, povodeň, víchrica alebo iná živelná udalosť).
3. Prenajímateľ je povinný
  - a) zabezpečiť riadny a nerušený výkon práv a povinností Nájomcu po celú dobu nájmu;
  - b) vykonávať v priebehu doby nájmu zmeny a úpravy v Predmete nájmu, ktoré by mohli ovplyvniť činnosť Nájomcu v Predmete nájmu, prípadne funkčnosť zariadení Nájomcu umiestnených v Predmete nájmu, len po predchádzajúcom písomnom súhlase Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že bezdôvodne takýto súhlas Prenajímateľovi bezodkladne písomne udeliť neodmietne. V opačnom prípade Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za takto vzniknuté škody.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje voči Nájomcovi zabezpečiť vykonanie všetkých opráv, na ktoré nie je povinný v zmysle Zmluvy Nájomca, po ich písomnom alebo inom vhodnom oznámení Nájomcom, na svoje vlastné náklady bez zbytočného odkladu, a to
  - a) najneskôr do 24 hodín, pokiaľ ide o odstránenie havarijného stavu na Predmete nájmu alebo v jeho časti, pričom za havarijný stav sa na účely Zmluvy považuje taký stav, ktorého bezprostredným následkom je nebezpečenstvo vzniku škody na zdraví alebo majetku alebo prevádzkyschopnosti Predmetu nájmu;
  - b) do 5 pracovných dní, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade, ak ide o bežné opravy a bežnú údržbu.
  - c) Pre vylúčenie pochybností opravy v Predmete nájmu, ktoré boli spôsobené nedbanlivosťou Nájomcu a/alebo jeho dodávateľov a/alebo jeho návštevníkov na Predmete nájmu, tieto odstráni na svoje vlastné náklady bez zbytočného odkladu Nájomca.
  - d) Prenajímateľ súhlasí s umiestnením vonkajšieho označenia prevádzky (vrátane loga Nájomcu) v súlade s platnou legislatívou na náklady Nájomcu. Veľkosť označenia, osvetlenie, materiál ako aj jeho presné umiestnenie bude predmetom dohody Zmluvných strán. Prípadná odplata za umiestnenie tu uvedených objektov je zahrnutá v cene nájmu podľa Zmluvy.
  - e) Prenajímateľ bude v súvislosti s poskytnutým nájmom podľa tejto Zmluvy zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, resp. iných špecializovaných oblastí.
  - f) Výber (vrátane uzatvorenia príslušných zmlúv) spoločností zabezpečujúcich stráženie a upratovanie Budovy si bude Nájomca zabezpečovať vo vlastnej réžii, pričom Prenajímateľ splnomocňuje Nájomcu na uzatváranie príslušných zmlúv na obdobie trvania nájmu podľa tejto Zmluvy (teda aj

na obdobie, o ktoré sa táto Zmluva predlžuje na základe oznámenia Nájomcu). Náklady za takéto služby znáša Nájomca.

- g) Prenajímateľ podpisom zmluvy zabezpečí Nájomcovi v rámci nájmu internetové pripojenie vybudovaním internetovej prípojky podľa Nájomcom požadovaných a dohodnutých špecifikácií.
- h) Prenajímateľ je povinný uhrádzať daň z nehnuteľností týkajúcu sa Predmetu nájmu v súlade s platnou legislatívou.

## ČLÁNOK 5 PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v Zmluve.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi nájomné v súlade s článkom 3 Zmluvy.
3. Nájomca je povinný
  - a) písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv a prác, ktoré má vykonať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla, ďalej poskytnúť Prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv potrebnú súčinnosť, najmä sprístupniť Prenajímateľovi v nevyhnutnej miere Predmet nájmu, poskytnúť na základe výzvy Prenajímateľa nevyhnutnú technickú súčinnosť pri opravách vykonávaných Prenajímateľom v tých častiach Predmetu nájmu, kde má Nájomca inštalované svoje zariadenia;
  - b) bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca musí znášať obmedzenia užívania nebytového priestoru, ktoré s uskutočnením opravy súvisia. Ak Nájomca túto oznamovaciu povinnosť nesplní alebo neumožní Prenajímateľovi vykonanie potrebných opráv, zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku nesplnenia povinnosti; uhradiť a znášať náklady opráv Predmetu nájmu, ktorých potreba vznikla z dôvodu užívania Predmetu nájmu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v Predmete nájmu, vrátane náterov stien a stropov, výmeny podlahových krytín, výmenu rozbitých alebo prasknutých sklenených výplní alebo opráv vyvolaných iným ako obvyklým spôsobom užívania. Ak Nájomca nevykoná opravu alebo nevymení poškodenú vec podľa predošlej vety ani v dodatočnej 20 - dňovej lehote od doručenia výzvy Prenajímateľa, je Prenajímateľ alebo ním poverená tretia osoba oprávnený vykonať opravu alebo vymeniť poškodenú vec na náklady Nájomcu;
  - c) po skončení nájmu odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave primeranom bežnému opotrebeniu Predmetu nájmu a nahradiť všetky škody na Predmete nájmu alebo inom majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú ako dôsledok činnosti Nájomcu. Nájomca sa tejto zodpovednosti nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla ako následok jeho činnosti a užívania Predmetu nájmu Nájomcom;
  - d) užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi, zabezpečovať a znášať náklady na deratizáciu a dezinfekciu Predmetu nájmu v zmysle platných predpisov;
  - e) neumožniť tretej osobe užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti formou podnájomnej alebo inej zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou: nápojových automatov, automatov na drobné občerstvenie, automatov na kúpu e-kolkov;
  - f) oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy sídla, obchodného mena, kontaktných údajov a pod.;

- g) sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi za účelom jeho kontroly, a to v pracovných dňoch v dobe od 09:00 hod. do 15:00 hod. za podmienky predchádzajúceho ohlásenia zo strany Prenajímateľa minimálne jeden pracovný deň vopred.;
- h) zabezpečiť uverejnenie Zmluvy v zákonom požadovanom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv tak, aby Zmluva nadobudla účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.

## ČLÁNOK 6

### ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU A TECHNICKÝ STAV PREDMETU NÁJMU

Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v zmysle článku 5 bod 1. Zmluvy. V zápisnici, ktorej vzor tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy (ďalej len „**Preberací protokol**“), vyhotovenej po jednom vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu, potvrdia Zmluvné strany technický stav Predmetu nájmu, odovzdanie kľúčov od Predmetu nájmu Nájomcovi, stav jednotlivých meračov, iné skutočnosti vyžadované Zmluvnými stranami, dátum a miesto podpisu a mená a podpisy osôb konajúcich v mene Zmluvných strán.

## ČLÁNOK 7

### VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu netrpí vadami, ktoré by bránili jeho užívaniu, na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie Predmetu nájmu Nájomcom v súlade so Zmluvou, okrem práv Prenajímateľa a tretích osôb na Predmete nájmu uvedených v Zmluve alebo na príslušnom liste vlastníctva.
2. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený, súhlasí s ním a tento je v takom stave, že po vykonaní úprav na Predmete nájmu v zmysle Prílohy č. 1 Prenajímateľom bude spôsobilý na dohodnuté užívanie a bude môcť slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby platnosti Zmluvy zabezpečiť svoju evidenciu v registri partnerov verejného sektora (ďalej len „**RPVS**“) v súlade so zákonom č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (**ďalej len „zákon č. 315/2016 Z. z.“**), resp. v rámci iného registra vedeného v zmysle príslušného zákona v danom čase zameraného na dosiahnutie účelu sledovaného týmto zákonom. Pre vylúčenie pochybností, v prípade, ak vznikne povinnosť Prenajímateľa byť registrovaný v inom registri ako je RPVS v zmysle predošlej vety, Nájomca je povinný to písomne oznámiť Prenajímateľovi a poskytnúť mu dostatočnú lehotu pre dodatočnú registráciu.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby jeho subdodávatelia v rámci plnenia tejto Zmluvy, ktorí naplňajú definíčné znaky partnera verejného sektora v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. a § 2 ods. 2 zákona č. 315/2016 Z. z. , boli najneskôr odo dňa prevzatia Predmetu nájmu Nájomcom a v prípade zmeny a/alebo doplnenia subdodávateľa najneskôr odo dňa jeho použitia v rámci plnenia tejto Zmluvy Prenajímateľom, zapísaní v RPVS, a to až do zániku tejto Zmluvy.
5. Za účelom kontroly plnenia povinnosti Prenajímateľa v zmysle odseku 4. tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ povinný kedykoľvek na výzvu Nájomcu predložiť Nájomcovi zoznam všetkých jeho známych subdodávateľov v rámci plnenia tejto Zmluvy, ktorí naplňajú definíčné znaky partnera verejného sektora v zmysle § 2 ods. 1 písm. a) bod 7. a § 2 ods. 2 zákona č. 315/2016 Z. z. Za úplnosť a pravdivosť poskytnutých údajov nesie plnú zodpovednosť Prenajímateľ.

6. Nájomca týmto berie na vedomie a bezvýhradne súhlasí s tým, že do 15.11.2019 budú na Predmete nájmu prebiehať rekonštrukčné práce, a že táto skutočnosť nebude mať žiadny vplyv na povinnosť Nájomcu platiť Nájomné podľa tejto Zmluvy v plnej výške odo dňa začiatku doby nájmu.

## ČLÁNOK 8 DOBA NÁJMU, ZÁNİK NÁJMU

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú, a to na 3 (tri) roky so začiatkom nájmu od účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak (i) si Nájomca riadne a včas plní povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy, pričom pre tento účel sa včasnou úhradou nájmu rozumie úhrada najviac do 30 dní od dátumu splatnosti a (ii) minimálne 12 mesiacov pred skončením doby nájmu Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že má záujem pokračovať v nájomnom vzťahu po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1. tohto článku Zmluvy, doba nájmu sa predĺži o 1 (jeden) rok. Doba nájmu sa môže týmto spôsobom predĺžiť aj opakovane.
3. Nájom sa končí
  - a) dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu;
  - b) dňom uvedeným v písomnej dohode Zmluvných strán o skončení nájmu;
  - c) dňom zániku Prenajímateľa alebo Nájomcu bez právneho nástupcu;
  - d) dňom zániku Predmetu nájmu;
  - e) dňom uplynutia výpovednej doby v prípade písomného vypovedania Zmluvy z dôvodov podľa § 9 ods. 2 a 3 Zákona o nájme, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
  - f) dňom uplynutia výpovednej doby v prípade písomného vypovedania Zmluvy z dôvodu opakovaného hrubého porušenia Zmluvy druhou zmluvnou stranou napriek písomnej výzve poškodenej strany, pričom výpovedná doba je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede;
  - g) prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo písomné odstúpenie od Zmluvy
    - (A) doručené zo strany Prenajímateľa Nájomcovi v prípade, ak Nájomca
      - (i) je aj po upomenutí Prenajímateľom aspoň 3 mesiace v omeškaní s úhradou splatného nájomného alebo akejkoľvek inej platby, na ktorú je Nájomca voči Prenajímateľovi povinný podľa Zmluvy;
      - (ii) prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s prihliadnutím na čl. 5 ods. 3. písm. e) Zmluvy, alebo ak napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda;
    - (B) doručené zo strany Nájomcu Prenajímateľovi, ak bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa stane neupotrebitelným alebo ak dôjde k takej zmene na Predmete nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
4. V prípade odstúpenia od Zmluvy nezanikajú práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré vznikli do dňa účinnosti odstúpenia od Zmluvy.
5. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni skončenia doby nájmu resp. výpovednej lehoty. O odovzdaní Predmetu nájmu sa spíše

zápisnica, ktorej vzor tvorí Prílohu č. 3 Zmluvy, po jednom vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu, pričom vyhotovenie pre Nájomcu je potvrdením o prevzatí Predmetu nájmu Prenajímateľom.

## **ČLÁNOK 9 SANKCIE**

1. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy, s úhradou ktorej je Nájomca v omeškaní, odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti danej sumy až do jej zaplatenia.
2. Za neplnenie, alebo porušovanie povinností Prenajímateľa podľa článku 4 odsek 4 Zmluvy je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom sto EUR) za každý deň nezačatia plnenia uvedenej povinnosti.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.

## **ČLÁNOK 10 ZMENY ZMLUVY**

1. Zmluvu je možné meniť výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.
2. Žiadna zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť alebo previesť akékoľvek súčasné alebo budúce práva a nároky zo Zmluvy na tretiu osobu bez súhlasu druhej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú, že bezdôvodne takýto súhlas druhej zmluvnej strane bezodkladne písomne udeliť neodmietne.

## **ČLÁNOK 11 DORUČOVANIE**

1. Zmluvné strany sa záväzne dohodli na nasledovných podmienkach doručovania, ktoré medzi nimi so všetkými zmluvnými účinkami doručenia vždy platia:
2. Všetky písomnosti podľa Zmluvy si budú Zmluvné strany navzájom doručovať osobne, poštou, kuriérom, alebo v prípade bežnej operatívy e-mailom kontaktným osobám uvedeným v tomto odseku, pričom každá zmluvná strana je povinná zmenu kontaktnej osoby bezodkladne písomne nahlásiť druhej zmluvnej strane:

Kontaktná osoba pre doručovanie za  
Prenajímateľa:

k rukám: -  
e-mail:

Tel:

Kontaktná osoba pre doručovanie za Nájomcu:

k rukám: -  
e-mail:

Tel:

3. Zásielka sa považuje za doručenu  
  - a) pri osobnom doručovaní okamihom potvrdenia jej prevzatia adresátom alebo okamihom odmietnutia jej prevzatia adresátom;

- b) pri doručovaní prostredníctvom doporučenej poštovej zásielky (i) okamihom prevzatia zásielky adresátom alebo (ii) momentom odopretia prevzatia zásielky adresátom alebo (iii) dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia adresátom alebo s vyznačenou inou poznámkou;
  - c) pri doručovaní prostredníctvom kuriérskej služby (i) momentom prevzatia písomnosti adresátom alebo (ii) momentom odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom alebo (iii) dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia adresátom alebo s vyznačenou inou poznámkou;
  - d) pri doručovaní e-mailom momentom, keď odosielateľ dostane správu o potvrdení prijatia elektronickej správy adresátom.
4. V prípade doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy sídiel Zmluvných strán uvedené v záhlaví Zmluvy, ibaže adresát písomnosti oznámil odosielajúcej zmluvnej strane písomnou doporučenou zásielkou inú adresu určenú na doručovanie písomností. O zmene adresy na doručovanie sú Zmluvné strany povinné bezodkladne sa navzájom informovať.
  5. Písomnosti majúce vplyv na trvanie nájmu budú doručované výlučne prostredníctvom pošty doporučenou zásielkou, alebo osobne alebo kuriérom.
  6. Odosielateľ nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej adresát neoznámil zmenu svojej korešpondenčnej adresy alebo e-mailovej adresy.

## **ČLÁNOK 12 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomca je počas nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou prijímateľom nenávratného finančného príspevku (ďalej len „**NFP**“). Z tohto dôvodu sa Prenajímateľ zaväzuje strpieť výkon kontroly/auditú súvisiaceho s dodávaným tovarom, službami a stavebnými prácami kedykoľvek počas platnosti a účinnosti zmluvy o NFP č. Z314021W775, pre národný projekt s názvom „Zefektívnený Najvyšší súd – fáza 2“, a to oprávnenými osobami na výkon tejto kontroly/auditú a poskytnúť im všetku potrebnú súčinnosť.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo vzniknú zo Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosti a záväznosti, a sporov o vypratanie Predmetu nájmu, budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním a dohodou. V prípade, že sa nepodarí takéto spory vyriešiť vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená podať návrh na príslušný súd v Slovenskej republike, aby o takomto spore rozhodol.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Táto Zmluva sa riadi právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona o nájme, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom každá Zmluvná strana dostane po dve (2) vyhotovenia.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú prílohy
- (A) Príloha č. 1 Zákres Budovy
  - (B) Príloha č. 2 Výpis z Listu vlastníctva č. 5020 pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I
  - (C) Príloha č. 3 Vzor zápisnice o odovzdaní Predmetu nájmu (Preberací protokol)
  - (D) Príloha č. 4 Súčasný situačný plán parkovacích miest č. 8,9,10,11 a 12 na Lazaretskej ulici
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, Zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, Zmluva je urobená v predpísanej forme, Zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

---

**REAL ESTATE FIRM a.s.**  
Ing. Roman Fečík  
predseda predstavenstva

---

**Kancelária Najvyššieho súdu Slovenskej republiky**  
JUDr. Ivan Solej, LL.M.  
vedúci Kancelárie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky