

Zmluva o nájme nebytových priestorov
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)
č. 8603310516
medzi

zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.

Dostojevského rad 4, 815 74 Bratislava

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,

oddiel Sa, vložka číslo 196/B

Konajúca: Ing. Viktorom Cingelom, CSc., členom predstavenstva

Ing. Alicou Végh, prokuristom

IČO: 00 151 700

DIČ: 2020374862

IČ DPH: SK2020374862

Bank. spoj.:

IBAN:

SWIFT-BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Krajská prokuratúra Košice

Mojmírova 5, 041 62 Košice

Zastúpená: JUDr. Petrom Koromhádom, krajským prokurátorom

IČO: 00 166 464

Bank. spoj.:

IBAN:

SWIFT-BIC:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. území Stredné mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, na adrese Štúrova ul. 7, Košice, zapísanej v prospech prenajímateľa na Liste vlastníctva č. 6075 (Príloha č. 1 Zmluvy), vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, ako združená prevádzková budova, súp. č. 2937, postavená na pozemku parc. č. 167/2 (ďalej len „budova“). Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania nebytový priestor, a to miestnosť č. 009 o výmere 32,7 m², nachádzajúci sa na druhom podzemnom podlaží budovy (ďalej len „predmet nájmu“).
- 1.2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu uvedený v bode 1.1. tohto článku Zmluvy užívať na vykonávanie pôsobnosti prokuratúry ako štátneho orgánu v zmysle zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov.
- 1.3. Súčasne s predmetom nájmu je nájomca na základe tejto Zmluvy oprávnený užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy, a to v rozsahu, v akom je to nevyhnutné na riadne užívanie predmetu nájmu.

II. Čas nájmu

- 2.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.06.2016.
- 2.2. Predmet nájmu odovzdá prenajímateľ nájomcovi písomným protokolom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.

III. Nájomné a služby s nájmom spojené

- 3.1. Nájomné za predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1.1. Zmluvy je určené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vzájomnou dohodou obidvoch zmluvných strán **ročne** vo výške **1.502,76 EUR**, slovom: Jedentisícpäťstodva eur a sedemdesiatšesť eurocentov. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na služby s nájmom spojené sú zahrnuté v nájmomnom. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu elektrickú energiu, dodávku pitnej vody a odvedenie odpadovej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, likvidáciu komunálneho odpadu a upratovanie spoločných priestorov. Prenajímateľ k cene nájomného neuplatňuje DPH.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať za predmet nájmu nájomné uvedené v bode 3.1. tohto článku Zmluvy mesačne vo výške **125,23 EUR**, slovom: Jednostodvadsaťpäť eur a dvadsaťtri eurocentov. Splatnosť nájomného je vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomca sa zaväzuje platiť nájmomné na účet prenajímateľa vo formáte IBAN uvedený v záhlaví Zmluvy vo formáte IBAN pod variabilným symbolom: číslo Zmluvy. Nájomné sa bude považovať za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy vo formáte IBAN. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť nájomcovi prípadnú zmenu bankového spojenia.
- 3.3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie úroku z omeškania, podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájmomné sa bude každoročne vždy od 01.04. príslušného roka, na obdobie od 1.4. príslušného roka do 31.03. nasledujúceho roka, automaticky zvyšovať:
 - a) o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR vždy k 31.12. bezprostredne predchádzajúceho kalendárneho roka (ďalej len „príslušná miera inflácie“) v prípade, ak príslušná miera inflácie je nižšia ako 3% alebo príslušná miera inflácie sa bude rovnať 3%; alebo
 - b) o 3% plus polovicu vypočítanú z príslušnej miery inflácie prevyšujúcej 3% v prípade, ak príslušná miera inflácie je vyššia ako 3%.
- 3.5. Prvýkrát môže byť takto zvýšené nájmomné od 01.04.2018 s prihliadnutím na mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za kalendárny rok 2017. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi takto zvýšené nájmomné najneskôr do 15.03. príslušného roka. Pri zvyšovaní nájomného podľa tohto bodu sa vždy vychádza z nájomného stanoveného za bezprostredne predchádzajúce obdobie od 01.4. do 31.03. Zmluvné strany sa dohodli, že na takúto zmenu Zmluvy nie je potrebný písomný dodatok, podpísaný obidvoma zmluvnými stranami.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ bude hradiť počas trvania nájmu daň z nehnuteľností za predmet nájmu špecifikovaný v čl. I. bod 1.1. Zmluvy, podľa príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 4.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu má poistený. Poistenie vnútorného vybavenia predmetu nájmu v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.
- 4.3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
- 4.4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby predchádzal možnostiam vzniku škôd.

- 4.5. Malé opravy do 100,- EUR vrátane DPH za jednu opravu predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ na náklady nájomcu, vrátane opráv vnútorných rozvodov a inštalácií a vykonávania bežnej údržby.
- 4.6. Väčšie opravy nad 100,- EUR vrátane DPH za jednu opravu predmetu nájmu zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 4.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v priestoroch predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti nájomcovi nevznikne nárok na pomernú zľavu z nájomného z dôvodu, že predmet nájmu nemôže užívať alebo užíva obmedzene. Opravy v priestoroch, ktoré sú v spoločnom užívaní prenajímateľa a nájomcu, zabezpečuje prenajímateľ na vlastné náklady s výnimkou škôd, za ktoré zodpovedá nájomca podľa bodu 4.17. tohto článku Zmluvy.
- 4.8. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
- 4.9. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri väčšej oprave alebo údržbe, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava alebo údržba bola vykonávaná s písomným súhlasom prenajímateľa pričom boli dodržané podmienky uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu alebo údržbu neobstaral, hoci mu bola oznámená jej potreba.
- 4.10. Ak z dôvodu, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti z tejto Zmluvy alebo povinnosti ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, nájomca nemôže predmet nájmu užívať alebo ho môže užívať len obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu na nájomnom, na ktorú bude vystavený dobropis. Nárok na zľavu nájomcovi nevzniká v prípade, že jeho obmedzenie v užívaní predmetu nájmu je spôsobené potrebou opráv, ktoré je povinný uskutočniť prenajímateľ, ale potrebu ktorých prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne neoznámil.
- 4.11. Nárok nájomcu na poskytnutie zľavy podľa bodu 4.10. tohto článku Zmluvy musí byť uplatnené u prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu.
- 4.12. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu skončenia nájmu vráti predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vyčistený. O vrátení predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol.
- 4.12.1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca nevráti predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si u nájomcu zmluvnú pokutu vo výške nájomného za dva mesiace a to za každý i začatý mesiac omeškania s vrátením predmetu nájmu. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, a to tak vo výške zmluvnej pokuty, ako aj nad dohodnutú výšku zmluvnej pokuty.
- 4.13. Prenajímateľ súhlasí s primeraným označením predmetu nájmu nájomcom. Návrh označenia musí byť vopred písomne odsúhlasený prenajímateľom a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 4.14. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o všetkých zmenách, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi účastníkmi Zmluvy.
- 4.15. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov prenajímateľa, s ktorými bol oboznámený, predpisov o ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a požiarnej ochrany.
- 4.16. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Prevádzkový poriadok budovy, ktorý tvorí Prílohu č. 2 Zmluvy.
- 4.17. Akúkoľvek škodu, ktorá vznikne v predmete nájmu nedodržaním podmienok v zmysle bodu 4.15. a 4.16. tohto článku Zmluvy a bude spôsobená nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi, alebo ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu, je nájomca povinný odstrániť, a predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť vzniknutú škodu, následky škody a náklady na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi bezodkladne po doručení písomnej výzvy prenajímateľa.

- 4.18. Nájomca sa zaväzuje, že aj v ostatných priestoroch budovy, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, požiarnej ochrany, nebude konať na škodu prenajímateľovho majetku a na ujmu prípadným ďalším nájomcom.
- 4.19. Nájomca sa zaväzuje za svojej prítomnosti prenajímateľovi (jeho splnomocnenému zástupcovi) po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa a uvedení presného termínu, na jeho požiadanie umožniť prístup k predmetu nájmu za účelom preverenia dodržania zmluvných podmienok. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom v sprievode nájomcu alebo nájomcom poverenej osoby.
- 4.20. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek činností ohrozujúcich kvalitu životného prostredia, ovzdušia, spodných a povrchových vôd. Berie na seba zodpovednosť za nakladanie s odpadom podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 4.21. Nájomca je povinný riadne a včas uhrádzať nájomné podľa čl. III. bod 3.2. Zmluvy. Pri omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 15 dní má prenajímateľ právo okamžite obmedziť alebo zastaviť dodávky energií a služieb, ktoré zabezpečuje v zmysle čl. III. bod 3.1. Zmluvy a obnoviť ich až po plnej úhrade dlžnej sumy nájomcom.
- 4.22. Nájomca sa zaväzuje v predmete nájmu dodržiavať na úseku požiarnej ochrany povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.
- 4.23. Nájomca je povinný v predmete nájmu plniť úlohy a dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich bezpečnosť práce a ochranu zdravia pri práci.
- 4.24. Technické zhodnotenie (napr. stavebné úpravy) na predmete nájmu môže zrealizovať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, za súčasného dodržania podmienok uložených prenajímateľom, a na vlastné náklady. O takto vykonané technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom si prenajímateľ nezvyšuje vstupnú cenu hmotného majetku a môže ho odpisovať nájomca. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom na náklady nájomcu odstrániť a predmet nájmu uviesť na vlastné náklady do pôvodného stavu, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany vopred písomnou dohodou nedohodnú na jeho ponechaní a na finančnom vysporiadaní nákladov vynaložených na ponechané technické zhodnotenie predmetu nájmu.
- 4.25. Nájomca môže prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.26. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu ani tretích osôb vnesený do predmetu nájmu.
- 4.27. Nájomca berie na vedomie, že budova je chránená poplachovým systémom a je napojená na pult centrálnej ochrany. V prípade ak konaním nájomcu dôjde k vyvolaniu falošného poplachu na pulte centrálnej ochrany, nájomca sa zaväzuje znášať všetky náklady spojené s výjazdom zásahovej jednotky k budove.

V.

Skončenie nájmu

- 5.1. Prenajímateľ i nájomca sú oprávnení vypovedať Zmluvu písomne bez udania dôvodu. Výpovedná lehota sú tri mesiace pre obidve zmluvné strany a výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa Zmluvy sa môže skončiť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

VI.

Osobitné protikorupčné ustanovenia

- 6.1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto Zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
- 6.2. Každá zmluvná strana sa zaväzuje, že neponúkne, neposkytne, ani sa nezaviaže poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany, a rovnako neprijme ani sa nezaviaže prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny neprimeraný dar, ani inú výhodu, či už peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto Zmluvy.
- 6.3. Každá zmluvná strana sa zaväzuje bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si bude vedomá alebo bude mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto Zmluvy.
- 6.4. V prípade, že akýkoľvek neprimeraný dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením tejto Zmluvy je poskytnutý nájomcom v rozpore s týmto článkom Zmluvy alebo pokiaľ má prenajímateľ dôvodnú príčinu domnievať sa, že takéto dary alebo výhody boli alebo sú poskytované, môže prenajímateľ túto Zmluvu vypovedať s okamžitou účinnosťou.

VII. Doručovanie

- 7.1. Nájomca určuje na doručovanie svojej pošty adresu: Krajská prokuratúra Košice, Mojmirova 5, 041 62 Košice. Nájomca je povinný bezodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa o zmene svojej adresy.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek písomnosť určená nájomcovi musí byť doručená, ak Zmluva neustanovuje inak, prostredníctvom pošty doporučené na adresu určenú v bode 7.1. tohto článku Zmluvy alebo osobne resp. kuriérom do sídla nájomcu.
- 7.3. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti; za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie písomnosť prevziať, alebo tretí deň odo dňa uloženia písomnosti na pošte, aj keď sa nájomca o jej uložení na pošte nedozvedel. V prípade, ak sa písomnosť doručovaná poštou vrátila prenajímateľovi s poznámkou "adresát neznámy", príp. s inou poznámkou obdobného významu, považuje sa písomnosť za doručенú dňom, kedy pošta vyznačila túto skutočnosť na písomnosti.

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 8.2. Všetky zmeny a dodatky k Zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami s výnimkou zvyšovania nájomného o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa čl. III. bod 3.4. Zmluvy.
- 8.3. Zmluva je vyhotovená a podpísaná v piatich (5) rovnopisoch, dva (2) rovnopisy pre prenajímateľa a tri (3) rovnopisy pre nájomcu.
- 8.4. Práva a povinnosti zo Zmluvy vyplývajúce prechádzajú na eventualitych právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán.
- 8.5. Prílohami k Zmluve, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú:
 - a) Príloha č. 1 Zmluvy - List vlastníctva prenajímateľa č. 6075,
 - b) Príloha č. 2 Zmluvy - Prevádzkový poriadok budovy.

- 8.6. Práva a povinnosti v Zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, že jej porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa

V Košiciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Ing. Viktor Cingel, CSc.
člen predstavenstva

.....
Krajská prokuratúra Košice
JUDr. Peter Koromház
krajský prokurátor

.....
Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
Ing. Alica Végh
prokurista