

# Zmluva o nájme nebytových priestorov - administratívne priestory na ulici Šenkvičká cesta 5 v Pezinku

## 1. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **HELIO - PLUS, s. r. o.**

**Šenkvičká cesta 5**

**902 01 Pezinok**

**zastúpený: Tomáš Pastucha, konateľ**

**Pavel Pastucha, konateľ**

**IČO: 35 787 821**

**DIČ/DIČ DPH: SK2020204802**

**číslo účtu: 2626808043/1100, Tatra Banka, a.s.**

**Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava**

**I, oddiel: Sro, vložka číslo: 21683/B**

**(ďalej len „prenajímateľ“)**

Nájomca: **Krajská prokuratúra Bratislava**

**Vajnorská 47**

**812 56 Bratislava**

**zastúpený: JUDr. Soňa Juričková, krajská prokurátorka**

**IČO: 00 166 448**

**DIČ: 2020830306**

**číslo účtu: 7000002737, Štátna pokladnica**

**(ďalej len „nájomca“)**

Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s poukazom na ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, za týchto podmienok:

## 2. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - prevádzkovej budovy v k. ú. Pezinok, okres Pezinok, obec Pezinok, nachádzajúcej sa na ulici Šenkvičká cesta 5 v Pezinku, súpisné číslo stavby 2615 na pozemku parc. č. 2063/3, zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 9673, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Pezinok.

2.2. Zmluva sa uzatvára na základe dohody bez sprostredkovateľa.

## 3. Predmet zmluvy a účel nájmu

3.1. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nebytových priestorov v objekte prevádzkovej budovy na ulici Šenkvičká cesta 5 v Pezinku, uvedenom v bode 2.1. o celkovej výmere 821,5 m<sup>2</sup> do nájmu nájomcovi.

3.2. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu za účelom využívania priestorov ako administratívne priestory.

3.3. Nájomca bude predmetné priestory užívať pre činnosť Okresnej prokuratúry Pezinok.

#### **4. Doba trvania nájmu**

4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 10 (slovom desať) rokov, s účinnosťou k 01.02.2021, po podpísaní zmluvy.

4.2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) na základe vzájomnej dohody,
- c) výpoveďou z dôvodov podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb.,
- d) na základe legislatívnych zmien, ktoré budú mať za následok zrušenie Okresnej prokuratúry Pezinok.

4.3. Vypovedanie zmluvy je účinné jeho doručením druhej zmluvnej strane.

4.4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení. V prípade skončenia nájmu podľa písmena d) bodu 4.2. tejto zmluvy sa nájomný vzťah končí 30. dňom po nadobudnutí účinnosti právneho predpisu, na základe ktorého dôjde k zrušeniu Okresnej prokuratúry Pezinok.

#### **5. Cena nájmu**

5.1. Nájomné si zmluvné strany dohodli vo výške 42,52 eur/m<sup>2</sup> za rok bez DPH. Periodicita fakturácie nájomného a zálohových platieb sa stanovuje štvrťročne. Výška nájomného za štvrťrok je 8.728,43 eur bez DPH.

5.2. V nájomnom nie sú zahrnuté ceny za energie a prevádzkové služby:

- a) spotreba plynu na kúrenie a ohrev TUV,
- b) spotreba elektrickej energie,
- c) spotreba vody, vodné a stočné,
- d) prevádzkové služby (obsluha a údržba kotolne, odvoz a likvidácia odpadu).

#### **6. Cena za energie a prevádzkové služby**

6.1. Spotrebu plynu, elektrickej energie, vodné a stočné, bude prenajímateľ fakturovať formou mesačných záloh štvrťročne oddelene od faktúry za nájom.

6.2. Prevádzkové služby bude prenajímateľ fakturovať vo faktúrach podľa bodu 6.1. štvrťročne vo výške 450 eur bez DPH.

6.3. Prenajímateľ zúčtuje zálohové platby za príslušný kalendárny štvrťrok vždy do konca mesiaca nasledujúceho po uplynutí príslušného štvrťroku tak, aby bolo zrejmé koľko nájomca zaplatil za služby poskytované prenajímateľom a aká bola skutočná výška týchto nákladov. V štvrťročnom zúčtovaní prenajímateľ uvedenie skutočné náklady za poskytované služby v členení:

- spotreba plynu na kúrenie a ohrev TUV,
- spotreba elektrickej energie,
- vodné, stočné,

- odvoz a likvidácia odpadov,
  - prevádzkové služby (obsluha a údržba kotolne).
- 6.4. V prípade preplatku na zálohových platbách, je prenajímateľ povinný preplatok vrátiť nájomcovi do 30 (tridsiatich) dní od doručenia zúčtovania.
- 6.5. Ak sa prenajímateľ dostane do omeškania s vrátením preplatku za zálohovo uhradené služby, je povinný zaplatiť zmluvnú sankciu vo výške 0,05% zo sumy preplatku za každý deň omeškania.
- 6.6. Za správnosť údajov v zmluvách uzavretých s dodávateľmi zálohovo fakturovaných služieb (najmä za správne uvedenie adresy odberateľa) zodpovedá prenajímateľ.
- 6.7. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce v predmete nájmu, a to do výšky 300 eur s DPH na jednu opravu.

## **7. Forma úhrady nájmu a prevádzkových služieb**

- 7.1. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa bodu 5.1. vo výške 8.728,43 eur bez DPH štvrťročne a úhradu prevádzkových služieb podľa bodu 6.2. vo výške 450 eur bez DPH štvrťročne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. 2626808043/1100, a to štvrťročne pozadu, vždy do 20. dňa nasledujúceho mesiaca (podľa doby splatnosti na faktúrach vystavených prenajímateľom).

## **8. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 8.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy. Nájomcovi je stav priestorov známy a preberá ich v stave, v akom sa tieto priestory nachádzajú.
- 8.2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v týchto priestoroch.
- 8.3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 8.4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
- 8.5. 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 tejto povinnosti vznikla.
- 8.6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
- 8.7. Nájomca nie je oprávnený dať nebytové priestory alebo ich časti do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe. Ak nájomca prenechá majetok prenajímateľa do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná.

- 8.8. Nájomca nemôže na majetok prenajímateľa zriadiť záložné právo alebo inak tento majetok zaťažiť.
- 8.9. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a podobne, ako aj vstup do prenajatých priestorov v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a podobne), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy.
- 8.10. Po skončení nájmu nájomca zápisom odovzdá prenajímateľovi prenajaté nebytové priestory v pôvodnom stave zodpovedajúcom ich primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ak sa s prenajímateľom vopred písomne nedohodnú inak.
- 8.11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatých priestorov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky, ako aj počas prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 8.12. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci osôb zdržujúcich sa v prenajatých priestoroch, ako aj za bezpečnosť technických zariadení v týchto priestoroch (v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení).
- 8.13. Ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o nájme prenajímateľom a nájomca neodovzdá nebytové priestory v posledný deň výpovednej lehoty alebo pri ukončení nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory môže vypratáť prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratávania nebytových priestorov oznámiť nájomcovi 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
- 8.14. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
- 8.15. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške určenej v § 1 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z. k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 8.16. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
- 8.17. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením názvu Okresnej prokuratúry Pezinok na fasádu pri hlavnom vchode do predmetu nájmu.

## 9. Poistenie

- 9.1. Prenajímateľ zabezpečí štandardné poistenie prenajatej nehnuteľnosti na vlastné náklady.
- 9.2. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú svojou prevádzkou v predmete nájmu počas trvania nájmu, a to v lehote do 15 dní od

účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukázať prenajímateľovi kópiu zmluvy o poistení bez zbytočného odkladu po jej uzatvorení, s vinkuláciou poistného plnenia v prospech prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať poistnú zmluvu v platnosti po celú dobu nájmu. Porušenie tohto ustanovenia sa bude považovať za závažné porušenie zmluvy.

- 9.3. Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok proti prípadným škodám. Ak tak neurobí, je za škody vzniknuté na majetku nájomcu v predmete nájmu zodpovedný sám nájomca.

## 10. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 10.2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to formou písomného dodatku podpísaného zmluvnými stranami.
- 10.3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na rekonštrukčné práce počas doby nájmu, ako sú napríklad rekonštrukčné práce a prípadná nadstavba budovy. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať tieto práce tak, aby nenarúšali užívanie budovy nájomcom.
- 10.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Ak k zverejneniu dôjde pre 01.02.2021, nadobúda účinnosť dňa 01.02.2021. Zverejnenie zmluvy zabezpečí nájomca.
- 10.5. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky, ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.
- 10.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.

V ..... dňa

..... dňa

za nájomcu