

Registračné číslo zmluvy prenajímateľa: NEH/4/23/CEZ
Registračné číslo zmluvy nájomcu: 150-2023/4918-1172

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzavretá na základe § 50a a § 720 Občianskeho zákonníka v zmysle Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov

medzi

Obchodné meno: **Slovenský plynárenský priemysel, a.s.**
Sídlo: Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava
V mene spoločnosti koná:

IČO: 35 815 256
DIČ: 2020259802
IČ DPH: SK2020259802
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu/ABO: 31100012/0200
IBAN: SK85 0200 0000 0000 3110 0012
SWIFT (BIC): SUBASKBX
Spoločnosť zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka číslo 2749/B

(ďalej ako „Budúci prenajímateľ“)

a

Názov: **Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby**
Sídlo: Kollárova 8, 917 02 Trnava
V zastúpení: Ing. Pavel Karel - generálny riaditeľ
IČO: 42156424
DIČ: 2022736287
IČ DPH: SK2022736287
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK63 8180 0000 0070 0062 0770

(ďalej ako „Budúci nájomca“)

(Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca ďalej spolu ako „**zmluvné strany**“)

za nasledujúcich podmienok (ďalej len „**Zmluva**“).

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

nebytových priestorov špecifikovaných v **Prílohe č. 1 (Zoznam nebytových priestorov)** (ďalej len „**Nebytové priestory**“) a **parkovacích miest špecifikovaných v Prílohe č. 2 (parkovacie miesta)** (ďalej len „**Parkovacie miesta**“) tejto Zmluvy, nachádzajúcich sa v stavbe súpisné číslo 4956, popis stavby: administratívna budova (interné označenie budovy: **ZBA1A06**, postavené na pozemku C KN parc. č. 9228/1, zapísaných v liste vlastníctva číslo 1010, katastrálne územie Nivy, okres: Bratislava II, obec: Bratislava, mestská časť Ružinov.

2. Budúci nájomca má záujem o nájom nasledovných priestorov:
 - a. Nebytový priestor špecifikovaný v bode 1 tohto článku Zmluvy,
 - b. Parkovacie miesta špecifikované v bode 1 tohto článku Zmluvy.Nebytové priestory a Parkovacie miesta sú ďalej spoločne označené ako „**Budúci predmet nájmu**“.
3. Budúci nájomca je oprávnený Budúci predmet nájmu užívať podľa účelového určenia špecifikovanom v Zmluve o nájme k Budúcemu predmetu nájmu a to vždy v súlade s jeho stavebným určením.
4. Plánovaným dňom vzniku nájmu je 01.05.2023 (ďalej len „**Plánovaný deň vzniku nájmu**“).

Článok II. Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Každá zo Zmluvných strán sa zaväzuje uzavrieť za podmienok upravených v tejto Zmluve s druhou Zmluvnou stranou Zmluvu o nájme k Budúcemu predmetu nájmu (ďalej len „**Nájomná zmluva**“) v znení zodpovedajúcom vzoru uvedenom v **Prílohe č. 5 (Vzor nájomnej zmluvy)** tejto Zmluvy (ďalej len „**Vzorové znenie Nájomnej zmluvy**“) a to najneskôr do 30.04.2023 (ďalej len „**Termín uzavretia**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci prenajímateľ prenechá Budúci predmet nájmu do nájmu Budúcemu nájomcovi za podmienok ustanovených touto Zmluvou a Nájomnou zmluvou na dobu určitú, a to na obdobie od 01.05.2023 do 30.04.2033.
3. Strany sú povinné uzatvoriť Nájomnú zmluvu s obsahom zhodným so Vzorovým znením Nájomnej zmluvy, s prípadnými zmenami a doplneniami, ktoré:
 - a. boli vynútené zmenou právnych predpisov;
 - b. vyplývajú z dohody Zmluvných strán;
 - c. spočívajú v doplnení alebo aktualizácii údajov v Nájomnej zmluve a doplnení alebo aktualizácii príloh Nájomnej zmluvy, pričom takéto doplnenie alebo aktualizácia musí byť v súlade s pravidlami uvedenými v tejto Zmluve, ak boli dohodnuté, a nezmení sa vecný obsah dohodnutých podmienok nájmu;
 - d. vyplývajú zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre uzavretie Nájomnej zmluvy, s ktorými (i) Strany vyjadrili súhlas, alebo (ii) ktoré majú iba identifikačnú funkciu, a teda príslušná zmena alebo doplnenie nemôže mať vplyv na vecný obsah Nájomnej zmluvy.
4. Ktorákoľvek Zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú Zmluvnú stranu na uzavretie Nájomnej zmluvy najneskôr 10 pracovných dní pred uplynutím Termínu uzavretia. Márnym uplynutím lehoty na doručenie výzvy na uzatvorenie Nájomnej zmluvy, táto Zmluva, ako aj záväzok uzavrieť Nájomnú zmluvu zaniká.

5. Zmluvná strana, ktorej bola doručená písomná výzva na uzavretie Nájomnej zmluvy, je povinná uzavrieť Nájomnú zmluvu bez zbytočného odkladu potom, ako jej bola doručená výzva na jej uzavretie, najneskôr však v lehote siedmich (7) pracovných dní od doručenia takejto výzvy. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť za účelom uzavretia Nájomnej zmluvy.

Článok III.

Výška nájomného a ceny za opakované dodávky služieb spojených s nájomom

1. Zmluvné strany sa dohodli na celkovom nájomnom za užívanie Predmetu budúceho nájmu vo výške **10 320,11 EUR/mesiac** (slovom: desaťtisíctristodvadsať eur a jedenásť centov) bez DPH, teda mesačné nájomné za užívanie bude členené nasledovným spôsobom:
 - a) **Nebytové priestory kategórie 1 (administratívne priestory)**, vo výške **12,57 EUR/mesiac/m²** bez DPH, teda mesačné nájomné za užívanie Nebytových priestorov kategórie 1 (administratívne priestory) s celkovou podlahovou plochou **654,11 m²**, bude fakturované vo výške **8 222,16 EUR** (slovom: osemtisícdvadovadsaťdva eur a šesťnásť centov) bez DPH
 - b) **Nebytové priestory kategórie 2 (prevádzkové priestory)** vo výške **5,10 EUR/mesiac/m²** bez DPH, teda mesačné nájomné za užívanie Nebytových priestorov kategórie 2 (prevádzkové priestory) s celkovou podlahovou plochou **332,93 m²**, bude fakturované vo výške **1 697,94 EUR** (slovom: tisícšesťstodeväťdesiatšesť eur a deväťdesiatštyri centov) bez DPH
 - c) Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie **Parkovacích miest**, vo výške **100,00 EUR/mesiac/1 parkovacie miesto**, bez DPH, teda mesačné nájomné za užívanie **4** (slovom: štyroch) Parkovacích miest bude fakturované vo výške **400,00 EUR** (slovom: štyristo eur a nula centov) bez DPH,
- Nájomné za Budúci predmet nájmu podľa bodov a), b) a c) spoločne označené ako „**Nájomné**“.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s Nájomným bude mesačne Budúci nájomca uhrádzať Budúcemu prenajímateľovi aj cenu za poskytovanie opakovaných dodávok služieb spojených s nájomom v členení na:
 - a) služby súvisiace s nájomom (odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie priestorov, umývanie okien, tepovanie kobercov) vo výške **1,06 EUR/1m²** podlahovej plochy Nebytových priestorov (o celkovej výmere **987,04 m²**), teda **1 046,26 EUR** (slovom: tisícštyridsaťšesť eur a dvadsaťšesť centov) za mesiac bez DPH (ďalej len „**služby súvisiace s nájomom**“);
 - b) cena za spotrebu energií (elektrická energia, teplo/chlad, voda - vodné/stočné/stočné zrážkového úhrnu) vo výške **6,42 EUR / 1m² /mesiac** podlahovej plochy Nebytových priestorov (o celkovej výmere **987,04 m²**), teda **6 336,80 EUR** (slovom: šesťtisíctristotridsaťšesť eur a osemdesiat centov) za mesiac bez DPH (ďalej len „**cena za spotrebu energií**“).

Služby súvisiace s nájomom a cena za spotrebu energií sú v tejto zmluve ďalej spoločne označené ako „**Cena za opakované dodávky služieb spojených s nájomom**“.
3. K Nájomnému a Cene za opakované dodávky služieb spojených s nájomom bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov
4. Platobné a fakturačné podmienky Nájomného a Ceny za opakované dodávky služieb spojených s nájomom sú bližšie špecifikované v Nájomnej zmluve.

Článok IV. Príprava budúceho predmetu nájmu

1. Budúci nájomca má záujem aby v Budúcom predmete nájmu boli Budúcim prenajímateľom zrealizované Úpravy, pričom Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať stavebné a iné práce, dodávky a úpravy a inštalovať v Budúcom predmete nájmu nasledovné vybavenie:
 - a. v štandarde Budúceho prenajímateľa, ako vyplýva z popisu konštrukčného riešenia a technického štandardu Budovy v **Prílohe č. 3**;
 - b. doplneného resp. modifikovaného požiadavkami Budúceho nájomcu inštaláciu vybavenia v zmysle **Prílohy č. 4**;(ďalej spolu ako „**Úpravy**“).
2. V prípade, ak Budúci prenajímateľ riadne vykoná Úpravy v Budúcom predmete nájmu a Strany uzatvoria Nájomnú zmluvu, Budúci prenajímateľ znáša náklady na vykonanie Úprav v rozsahu položiek a objemov zahrnutých do štandardu Budúceho prenajímateľa podľa **Prílohy č. 3** (ďalej ako „**Náklady štandard**“) a Budúci nájomca znáša náklady na vykonanie Úprav nad rámec položiek a objemov zahrnutých do štandardu Budúceho prenajímateľa (ďalej ako „**Náklady nadštandard**“) podľa **Prílohy č. 4** vo výške nepresahujúcej 69 600,- € bez DPH (ďalej len „**Odplata za Náklady nadštandard**“). DPH v zmysle Odplaty za Náklady nadštandard sa uplatní v zmysle platných právnych predpisov na území SR. Pre vylúčenie pochybností vykonanie takýchto Úprav v zmysle Prílohy č. 4 podlieha fakturácii s prenosom daňovej povinnosti.
3. Budúci nájomca môže uplatniť požiadavku na zabezpečenie vykonania Nákladov nadštandard Budúcim prenajímateľom na základe písomnej objednávky doručenej Budúcim nájomcom na adresu Budúceho prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy (ďalej len „Objednávka“). Budúci nájomca môže doručiť Objednávku najneskôr do 14 kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy, pričom Budúci prenajímateľ je povinný zabezpečiť zrealizovanie Nákladov nadštandard v zmysle Objednávky najneskôr ku dňu odovzdanie Budúceho predmetu nájmu.
4. Pre vylúčenie pochybností Budúci nájomca môže výhradne jednou (1) Objednávkou objednať u Budúceho prenajímateľa Náklady nadštandard a na celý rozsah Nákladov nadštandard podľa **Prílohy č. 4**.
5. V prípade uplatnenia Objednávky Budúcim nájomcom a jej realizácii Budúcim prenajímateľom za podmienok a v lehotách podľa tejto Zmluvy, Odplata za Náklady nadštandard je splatná do 30 kalendárnych dní odo dňa uzavretia Nájomnej zmluvy na účet Budúceho prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí nepomenovanej odplatnej scudzovacej zmluvy pre hnuiteľné veci - Náklady nadštandard zrealizované na Budúcom predmete nájmu, pre ktoré platí:
 - a) predmetom prevodu sú hnuiteľné veci v rámci Nákladov Nadštandard v zmysle Objednávky nachádzajúce sa v Budúcom predmete nájmu, ku dňu skončenia nájmu;
 - b) dohodnutá odmena za prevod vlastníckeho práva k hnuiteľným veciam – Náklady nadštandard predstavuje sumu rovnajúcu sa zostatkovej hodnote majetku v súlade s pravidlami odpisovania hnuiteľného majetku pri skončení nájmu;
 - c) k uzavretiu zmluvy podľa tohto bodu Zmluvy a súčasne prevodu vlastníckeho práva z Budúceho nájomcu na Budúceho prenajímateľa ako aj odovzdaniu a prevzatiu hnuiteľných vecí – Náklady nadštandard dochádza okamihom zaplatenia dohodnutej odplaty;
 - d) dohodnutá odplata sa považuje za zaplatenú odpísaním z bankového účtu Budúceho prenajímateľa.

Súčasne Budúci nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že toto dojednanie nepovažuje za dojednanie, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi.

7. Zmluvné strany za účelom akceptácie vykonaných Úprav v Budúcom predmete nájmu vytvoria Projektový tím pre prípravu a realizáciu investičného projektu, v ktorom má každá zmluvná strana 5 zástupcov.

Článok V. Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Budúci nájomca poruší svoj záväzok podpísať Nájomnú zmluvu v Termíne uzavretia výlučne z dôvodov na strane Budúceho nájomcu, je Budúci prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V takomto prípade je Budúci nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 70 000,- EUR (slovom: sedemdesiat tisíc EUR). Zmluvná pokuta pre Budúceho nájomcu je splatná bez akejkoľvek ďalšej výzvy Budúceho prenajímateľa, a to v deň bezprostredne nasledujúci po uplynutí doby uvedenej čl. II tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Budúci prenajímateľ poruší svoj záväzok podpísať Nájomnú zmluvu v Termíne uzavretia výlučne z dôvodov na strane Budúceho prenajímateľa, je Budúci nájomca oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť. V takomto prípade je Budúci prenajímateľ povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- EUR (slovom: desať tisíc EUR). Zmluvná pokuta pre Budúceho prenajímateľa je splatná bez akejkoľvek ďalšej výzvy Budúceho nájomcu, a to v deň bezprostredne nasledujúci po uplynutí doby uvedenej čl. II tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že takto dohodnuté zmluvné pokuty sú primerané, zohľadňujúce ich riziká a nie sú v rozpore s dobrými mravmi.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Ak sa zmluvné strany v tejto zmluve nedohodli inak, možno túto zmluvu meniť a/alebo dopĺňať iba formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami po ich vzájomnej dohode.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzhľadom na povahu Predmetu nájmu riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenia tejto zmluvy novými ustanoveniami, ktoré budú mať čo najbližší právny význam a účinok ako ustanovenie, ktoré má byť nahradené.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Táto zmluva vrátane jej príloh je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca štyri rovnopisy.

Registračné číslo zmluvy prenajímateľa: NEH/4/23/CEZ
Registračné číslo zmluvy nájomcu: 150-2023/4918-1172

5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 (Zoznam nebytových priestorov), Príloha č. 2 (Parkovacie miesta), Príloha č. 3 (Vybavenie štandard), Príloha č. 4 (Vybavenie nadštandard), Príloha č. 5. (Vzor nájomnej zmluvy).

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Slovenský plynárenský priemysel, a.s.

.....

Ing. Pavel Karel
generálny riaditeľ
**Národná agentúra pre sieťové
a elektronické služby**

.....

Slovenský plynárenský priemysel, a.s.