

**ZMLUVA O UZAVRETÍ BUDÚCEJ  
ZMLUVY O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

(ďalej len „zmluva“)  
podľa § 289 a nasl. Obchodného zákonníka

*Zmluvné strany:*

**Budúci prenajímateľ:**

**Pozemné stavby SC, s. r. o.**

so sídlom: Mliekárenska 1, 821 09 Bratislava

IČO: 43 871 437

DIČ: 2022494540

IČ DPH: SK2022494540

číslo účtu:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava  
I.:

oddiel Sro, vložka 49445/B

v mene spoločnosti zmluvu uzatvára:

Martin Čepel, konateľ spoločnosti

**a**

**Budúci nájomca:**

**Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Pezinok**

so sídlom: Moyzesova 2, 902 01 Pezinok

IČO: 30794587

DIČ: 2021776845

číslo účtu:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

v mene spoločnosti zmluvu uzatvára:

Ing. Kamil Pajer, riaditeľ úradu

*sa v súlade s ustanoveniami § 289 a nasl. Obchodného zákonníka dohodli na uzavretí tejto zmluvy v nasledovnom znení:*

**Článok I.  
Predmet zmluvy**

1. Na základe tejto zmluvy sa budúci prenajímateľ na strane prenajímateľa a budúci nájomca na strane nájomcu zaväzujú uzavrieť Zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy (ďalej len „zmluva o nájme nebytových

priestorov“). Zmluvné strany sa nemôžu od zmluvy o nájme nebytových priestorov jednostranne odchyliť a sú povinné zmluvu o nájme nebytových priestorov uzavrieť v znení podľa prílohy k tejto zmluve.

2. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa nachádzajú v budove s názvom „POLYFUNKČNÁ BUDOVA BELLE EPOQUE“ (ďalej len „budova“), budova postavená na pozemku s parcelným číslom 923/2 o výmere 589 m<sup>2</sup>, nachádzajúca sa v okrese Senec, v obci Senec, katastrálne územie Senec (ďalej len „predmet nájmu“ alebo len „nebytové priestory“).
3. Na stavbu budovy bolo obcou Senec vydané stavebné povolenie číslo 526-11-Sc,Om zo dňa 13.6.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.7.2011. Budove nebolo v deň uzavretia tejto zmluvy pridelené súpisné číslo.
4. Nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sú situované na druhom a treťom nadzemnom podlaží budovy v celkovej výmere 599,84 m<sup>2</sup>; pričom ide konkrétne o nasledovné nebytové priestory:

## DRUHÉ NADZEMNÉ PODLAŽIE

Kancelárske priestory:

číslo kancelárie	výmera
2.29	32,11 m <sup>2</sup>
2.28	16,77 m <sup>2</sup>
2.27	12,73 m <sup>2</sup>
2.26	10,62 m <sup>2</sup>
2.25	19,54 m <sup>2</sup>
2.24	14,56 m <sup>2</sup>
2.22	11,17 m <sup>2</sup>
2.20	19,58 m <sup>2</sup>
2.21	17,14 m <sup>2</sup>
2.32	19,96 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>	<b>174,18 m<sup>2</sup></b>

Ostatné priestory:

číslo miestnosti	druh miestnosti	výmera
2.23	sklad	7,11 m <sup>2</sup>
2.16	upratovanie	3,22 m <sup>2</sup>
2.17	technologická miestnosť	6,35 m <sup>2</sup>
2.11	wc muži	1,59 m <sup>2</sup>

2.10	predsieň muži	4,65 m <sup>2</sup>
2.08	wc ženy	1,55 m <sup>2</sup>
2.09	wc muži	1,55 m <sup>2</sup>
2.12	predsieň ženy	3,20 m <sup>2</sup>
2.13	predsieň ženy	3,10 m <sup>2</sup>
2.14	wc ženy	1,65 m <sup>2</sup>
2.15	wc ženy	1,65 m <sup>2</sup>
2.07	wc imobilný	3,53 m <sup>2</sup>
2.06	kuchynka	6,97 m <sup>2</sup>
2.34	sklad	5,10 m <sup>2</sup>
2.33	sklad	5,93 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>		<b>57,15 m<sup>2</sup></b>

Komunikácie:

číslo komunikácie	druh komunikácie	výmera
2.19	chodba	7,11 m <sup>2</sup>
2.05	chodba	3,22 m <sup>2</sup>
2.30	schodisko	6,35 m <sup>2</sup>
2.31	chodba	1,59 m <sup>2</sup>
2.03	chodba	4,65 m <sup>2</sup>
2.01	schodisko	1,55 m <sup>2</sup>
2.02	výťah	1,55 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>		<b>26,02 m<sup>2</sup></b>

### TRETIE NADZEMNÉ PODLAŽIE

Kancelárske priestory:

číslo kancelárie	výmera
3.20	19,58 m <sup>2</sup>
3.21	17,14 m <sup>2</sup>
3.22	11,17 m <sup>2</sup>
3.25	22,59 m <sup>2</sup>
3.26	10,62 m <sup>2</sup>

3.27	12,73 m <sup>2</sup>
3.28	16,77 m <sup>2</sup>
3.29	32,11 m <sup>2</sup>
3.32	19,96 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>	<b>162,67 m<sup>2</sup></b>

Ostatné priestory:

číslo miestnosti	druh miestnosti	výmera
3.24	sklad	9,68 m <sup>2</sup>
3.23	sklad	8,96 m <sup>2</sup>
3.16	upratovanie	3,22 m <sup>2</sup>
3.17	technologická miestnosť	6,35 m <sup>2</sup>
3.11	wc muži	1,59 m <sup>2</sup>
3.10	predsieň muži	4,65 m <sup>2</sup>
3.08	wc ženy	1,55 m <sup>2</sup>
3.09	wc muži	1,55 m <sup>2</sup>
3.12	predsieň ženy	3,20 m <sup>2</sup>
3.13	predsieň ženy	3,10 m <sup>2</sup>
3.14	wc ženy	1,65 m <sup>2</sup>
3.15	wc ženy	1,65 m <sup>2</sup>
3.07	wc imobilný	3,53 m <sup>2</sup>
3.06	kuchynka	6,97 m <sup>2</sup>
3.34	sklad	2,73 m <sup>2</sup>
3.33	sklad	8,29 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>		<b>68,67 m<sup>2</sup></b>

Komunikácie:

číslo komunikácie	druh komunikácie	výmera
3.19	chodba	59,00 m <sup>2</sup>
3.05	chodba	10,64 m <sup>2</sup>
3.30	schodisko	1,82 m <sup>2</sup>
3.31	chodba	11,19 m <sup>2</sup>

3.03	chodba	6,65 m <sup>2</sup>
3.01	schodisko	19,05 m <sup>2</sup>
3.02	výťah	2,80 m <sup>2</sup>
<b>spolu</b>		<b>111,15 m<sup>2</sup></b>

Kancelárske priestory	336,85 m <sup>2</sup>
Ostatné priestory	125,82 m <sup>2</sup>
Komunikácie	137,17 m <sup>2</sup>
<b>Spolu</b>	<b>599,84 m<sup>2</sup></b>

- Prílohou tejto zmluvy je situačný plán druhého a tretieho nadzemného podlažia budovy s vyznačením prenajatých nebytových priestorov.
- Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť výlučne zmluvu o nájme nebytových priestorov, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Zmluvné strany do Článku II. (Predmet nájmu) bodu 2.1 zmluvy o nájme nebytových priestorov doplnia súpisné číslo budovy a číslo listu vlastníctva, na ktorom je budova vedená.

## Článok II.

### Lehota na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov

- Zmluvné strany sú povinné uzavrieť zmluvu o nájme nebytových priestorov v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia podľa ustanovení § 76 Stavebného zákona, ktoré bolo vydané za účelom užívania budovy (ďalej len „kolaudačné rozhodnutie“).
- Zmluvné strany sú si povinné poskytnúť potrebnú súčinnosť, aby nájomná zmluva bola uzavretá v lehote podľa bodu 1 tohto článku.
- Obe zmluvné strany sú na účely uzavretia nájomnej zmluvy oprávnenými zmluvnými stranami a každá zo zmluvných strán je oprávnená vyzývať druhú zmluvnú stranu na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov, a to v písomnej alebo ústnej forme.
- Budúci prenajímateľ je povinný budúcemu nájomcovi doručiť kópiu kolaudačného rozhodnutia spolu s oznámením o dni doručenia kolaudačného rozhodnutia, a to najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia kolaudačného rozhodnutia budúcemu prenajímateľovi obcou Senec.

## Článok III.

### Súčinnosť a zachovávanie mlčanlivosti

- Zmluvné strany sa dohodli, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a navzájom sa budú riadne a včas informovať o

- všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na plnenie záväzkov zmluvných strán podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že obchodné alebo technické informácie, s ktorými bude budúci prenajímateľ a budúci nájomca oboznámený v priebehu platnosti tejto zmluvy, sú predmetom obchodného tajomstva a nebudú použité na akýkoľvek iný, než zmluvný účel a nebudú sprístupnené tretej osobe. Zmluvné strany sú si vedomé následkov, ktoré môžu byť voči ním uplatňované v prípade porušenia tohto záväzku. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na údaje známe pred uzavretím tejto zmluvy alebo na údaje všeobecne známe.
  3. Zmluvné strany sa dohodli, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých poznatkoch a informáciách, ktoré si navzájom poskytli pri vzájomných rokovaníach o uzavretí tejto zmluvy, ako aj o všetkých poznatkoch a informáciách, ktoré získajú v súvislosti s výkonom práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, a to v ústnej alebo písomnej podobe, vrátane informácií v elektronickej podobe, ktoré bezprostredne súvisia s plnením tejto zmluvy, a tieto informácie budú považovať za dôverné v zmysle ust. § 271 Obchodného zákonníka (ďalej len ako „dôverné informácie“). V zmysle ustanovenia predchádzajúcej vety považujú zmluvné strany za dôvernú i túto zmluvu a zaväzujú sa neposkytovať informácie o jej obsahu tretím osobám.
  4. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak zmluvná strana dôverné informácie sprístupní tretej osobe:
    - a) s písomným súhlasom druhej zmluvnej strany, ktorým ju oslobodí od povinnosti zachovávať mlčanlivosť podľa tejto zmluvy;
    - b) a tieto informácie sú známe alebo boli zverejnené inak, ako zanedbaním povinnosti zmluvnej strany;
    - c) a tieto informácie sú preukázateľne známe skôr, ako došlo k ich sprístupneniu jednou zo zmluvných strán;
    - d) ktorou je súd, kontrolný orgán, orgán štátnej správy alebo orgán územnej samosprávy a informácie si vyžiadal na základe všeobecne záväzného právneho predpisu;
    - e) ktorou je osoba poskytujúca odborné služby a táto má zákonom uloženú povinnosť mlčanlivosti.
  5. Povinnosť mlčanlivosti a ochrany dôverných informácií podľa tejto zmluvy trvá aj po ukončení jej platnosti.
  6. Ustanovenia tohto článku sa vzťahujú v rovnakom rozsahu aj na samotnú nájomnú zmluvu a jej obsah.

#### **Článok IV. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy zmluvných strán, založené touto zmluvou, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.
5. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
  - zmluva o nájme nebytových priestorov
  - situačný plán druhého a tretieho nadzemného podlažia s vyznačením prenajatých nebytových priestorov

**Budúci prenajímateľ:**

**Budúci nájomca:**

V Pezinku, dňa 20.9.2012

v Pezinku, dňa 20.9.2012

---

Martin Čepel  
Pozemné stavby SC, s. r. o.

---

Ing. Kamil Pajer  
Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Pezinok